

NOTE INTEGRATIVE DEL C.T.U.
PRECISAZIONI RICHIESTE ALL'UDIENZA DEL 20/03/2025

Il sottoscritto c.t.u. Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, in ottemperanza alle disposizioni dell'III.mo Giudice del 20/03/2025 di precisare in via integrativa:

a) la storia catastale dei beni in esame, anche in relazione al riallineamento citato a pagg. 12 e 13 della CTU, anche in relazione alla documentazione prodotta da parte opponente con nota del 19.3.2025 e dalle eventuali note scritte depositate;

b) la modalità di deprezzamento effettuata a pag. 32 della relazione;

espone quanto segue.

Punto a)

All'esito dell'esame della produzione documentale della parte opponente, si ritiene che la storia catastale del bene in esame spiegata nelle pagine 12 e 13 della perizia del 22/11/2021 non necessiti di revisioni e integrazioni, salve le precisazioni che seguono.

La cronistoria catastale riportata in perizia teneva già conto delle risultanze delle visure catastali storiche e dell'estratto di mappa del 08/03/2013 prodotti il 19/03/2025 dalla parte opponente rispettivamente come doc 27) e doc 24). I predetti documenti erano infatti già in atti all'epoca della redazione della perizia.

L'elaborato planimetrico ante demolizione (doc 25) e la planimetria ante demolizione (doc 26) non sembrano introdurre sostanziali novità in relazione alla sequenza storico catastale ricostruita nella perizia del 2021. In ogni caso si rileva che le informazioni grafiche di questi due documenti sono praticamente analoghe a quelle rinvenibili nell'estratto di mappa del 08/03/2013 già versato in atti. In tale estratto di mappa, infatti, è raffigurata la particella 565 del C.T. composta dalla sagoma del fabbricato da demolire e da un'area circostante collegata al fabbricato mediante un segno di graffa (~), similmente a quanto raffigurato nell'elaborato planimetrico ante demolizione (doc 26) e nella planimetria ante demolizione (doc 25).

Quanto alle due sovrapposizioni dell'attuale fabbricato pignorato con la planimetria catastale e con la mappa catastale (doc 28 e doc 29), si deve riferire che non hanno alcuna rilevanza nella ricostruzione della storia catastale dell'immobile di cui si tratta.

Pertanto, si ritiene di poter confermare la ricostruzione storico-catastale esposta nelle pagine 12 e 13 della perizia del 22/11/2025 che qui si richiama anche in risposta a questo nuovo quesito integrativo posto dall'III.mo Giudice.

Nella perizia del 22/11/2021 è stato stimato un deprezzamento del complesso edilizio pignorato pari al più probabile valore di mercato della porzione di area che dagli atti del procedimento risultava appartenere alla [REDACTED] r.l., ovvero della particella 565, ente urbano di 22.219 mq, così come raffigurata nell'estratto di mappa in atti e prodotto nuovamente dall'opponente come doc 24) con nota del 19/03/2025.

In particolare, il deprezzamento è stato determinato tenendo conto: a) del più probabile valore di mercato del fabbricato da demolire; b) del più probabile valore di mercato della porzione di area scoperta collegata al fabbricato da demolire, o da esso non disgiunta, ricadente in zona D3; c) del più probabile valore di mercato della porzione di area scoperta collegata al fabbricato da demolire, o da esso non disgiunta, ricadente in zona S4.1.

Con quanto sopra riferito si ritiene di avere fornito le precisazioni richieste.

Con osservanza.

Sassari, 14 aprile 2025.

Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino