

Studio Tecnico geom. Fernando MARTINO – Via Beaumont n° 19 – 10138 TORINO – Tel. 011/433.73.30 – fax 011/434.59.23
E-mail: geom.martino@gmail.com - E-mail certificata: fernando.martino@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia al n° 8290

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Marta BARSOTTI

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 939/2023

promossa da:

contro:

OSSERVAZIONI ORINANAZA DEL
25/03/2025



Con la presente in risposta all'ordinanza del GE emessa in data 25 marzo 2025, in merito alla modifica del valore dell'immobile in seguito al deposito ed approvazione della variazione catastale.

In risposta, lo scrivente CTU precisa che lo scopo della variazione catastale era in funzione della regolarizzazione della destinazione d'uso di uno dei locali oggetto di pignoramento, ovvero l'unità immobiliare a suo tempo censita come filiale bancaria.

Che la valutazione commerciale di tale unità immobiliare, come indicato già a pag. 13 dell'elaborato peritale, era stata eseguita sul presupposto della valutazione di un locale commerciale e non di una filiale bancaria come di seguito si riporta:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il locale commerciale oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e le attività di regolarizzazione/adeguamento edilizio, sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Pinasca), si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- negozio al Piano Terreno	138 mq circa	x € 360,00	€ 49.680,00
Totale valore stimato			€ 49.680,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 49.680,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza garanzie	-7.452,00
stato manutentivo	-7.452,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.776,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.776,00



A tal proposito si precisa che l'immobile in occasione del sopralluogo, come visionato dallo scrivente perito, di fatto non risultava essere più una filiale bancaria bensì un locale commerciale quale negozio pur essendoci ancora presente una bussola d'ingresso oltre che la porta con maniglione antipanico.

Pertanto, si conferma il suo valore commerciale, proprio come è già stato indicato in perizia, per un importo pari ad € 34.776,00.

Per maggior chiarezza di seguito si riporta la tabella delle valutazioni indicata in perizia a pag. 16, dove sono riportati tutti gli immobili oggetto di pignoramento:

A	negozio	0,00	0,00	8.316,00	8.316,00
B	negozio	0,00	0,00	34.776,00	34.776,00
C	box singolo	0,00	0,00	2.800,00	2.800,00
				45.892,00 €	45.892,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 43.892,00

Unica considerazione analitica che si dovrebbe fare rispetto la tabella sopra riportata è da riferirsi all'importo di € 2.000,00 per le spese di regolarizzazione, che prevedeva il costo per l'onorario professionale inerente al deposito della variazione catastale pari ad € 500,00. Quindi essendo già stata regolarizzata la situazione catastale, l'importo in riduzione passa ad € 1.500,00 anziché di € 2.000,00.

Pertanto, considerando tale riduzione, soprattutto in riferimento agli importi della perizia, l'attuale valore di Mercato dovrebbe essere pari ad € 43.392,00.



Però visto e considerato la differenza minima degli importi, tenendo conto anche di quella che sarà la percentuale di ribasso per la vendita all'asta, si ritiene che il valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili sia pari ad € 43.892,00.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 26 marzo 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
IL C.T.U.

