

GEOMETRA
DOMENICO VALLINO
Consulente e Perito presso il Tribunale di Torino

Via Grassi n. 9 10138 TORINO
☎ 3357046566
domenicovallino@gmail.com
C.F. VLLDNC65D11L219M

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RG 714/2023

G.E. Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

Oggetto: richiesta chiarimenti Procedente -

1 Basso fabbricato "inagibile e da demolire".

- L'atto di provenienza in capo alla esecutata Tecnostruzioni s.r.l., Notaio Lupetti del 08/05/2007 rep. 473/377, indica puntualmente (pag 2 – premesse) "....che sul terreno indentificato al Foglio 5, particella 412, insiste un fabbricato, inagibile e da demolire, secondo le previsioni della citata Convenzione Edilizia...."
- Il progetto prodotto a corredo del permesso di costruire (scaduto) 5/13 del 27/02/2013, ne prevedeva l'intera demolizione.
- A parere del sottoscritto la demolizione di detto manufatto appare inevitabile in ragione della eventuale edificazione in elevazione, superiormente all'esistente piano interrato; l'edificio esistente si porrebbe in evidente interferenza con la eventuale nuova costruzione in elevazione.

2 Sul valore dell'immobile.

Il sottoscritto ha esperito le consuete ricerche di mercato che hanno fornito le seguenti risultanze:

- i terreni edificabili a destinazione produttiva, nella zona di interesse, sono trattati su valori compresi fra €/mq 50,00/80,00.
- I capannoni industriali, nella zona in oggetto vengono trattati su valori compresi fra €/mq 300/600 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GEOMETRA
DOMENICO VALLINO
 Consulente e Perito presso il Tribunale di Torino

Via Grassi n. 9 10138 TORINO
 ☎ 335/7046566
 domenicovallino@gmail.com
 C.F. VLLDNC65D11L219M

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

- La indicazione dei cd "comparabili" trattasi di refuso.

Come richiesto dalla precedente, il sottoscritto riporta la tabella che segue, utile a dimostrare le voci analizzate che concorrono alla determinazione del valore del bene immobile oggetto di procedura.

<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>unitario</i>	<i>totale</i>
terreno	2.667,00	68,50	182.689,50
fabbricato nuova costruzione	570,00	310,00	176.700,00
Demolizione completa di fabbricato			-11.014,00
opere di ripristino struttura edificanda			-11.500,00
oneri burocratici per ripristino e demolizione			-3.500,00
			333.375,50
pari a valore mq	333.375,50	2.667,00	125,00

Gli importi sopra riportati sono comunque "stimati".

In ultimo, lo scrivente ha quindi proceduto ad emendare la relazione depositata con l'eliminazione dei refusi ed all'inserimento della tabella di stima.

Con Osservanza

Torino, 05 Aprile 2024

Geom. Domenico VALLINO

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



GEOMETRA
DOMENICO VALLINO
Consulente e Perito presso il Tribunale di Torino

Via Grassi n. 9 10138 TORINO
☎ 335/7046566
domenicovallino@gmail.com
C.F. VLLDNC65D11L219M

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RG 714/2023

G.E. Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

Oggetto: richiesta chiarimenti Procedente 2

E' pervenuta in data odierna (10/04/2024) ulteriore osservazione della Procedente che, in buona sostanza, eccepisce sulla metodologia di stima assunta dallo scrivente;

"...Nello specifico, si ritiene inadeguata la scelta di stimare il valore del compendio (i) sia valutando i terreni edificabili a destinazione produttiva considerandone l'intera superficie (quindi compresa l'area su cui sorge l'edificio in corso di costruzione), come se fossero ancora da edificare, (ii) sia valutando l'edificio in corso di costruzione....

....Procedendo in questo modo il CTU fornisce due valori per la stessa area, i quali vengono sommati per la definizione del valore complessivo.

Alla luce delle sopra esposte osservazioni, risulterebbe maggiormente congruo procedere alla valutazione del compendio immobiliare attraverso il metodo della trasformazione e, dunque, valutando l'edificio nello stato attuale (procedendo con l'individuazione del valore dell'intero fabbricato a lavori ultimati, detraendone i costi per l'ultimazione) e valutando i terreni come pertinenza dello stesso.

A parere dello scrivente l'osservazione non è accoglibile, nel caso particolare che ci occupa, per questi motivi:

- Il compendio è stato valutato sommando il valore del costruendo edificio al valore dell'intera superficie del terreno edificabile. Tale modalità operativa è stata assunta proprio per valutare la capacità edificatoria residua del terreno in oggetto. Si fosse presa in considerazione solo l'area libera, e cioè quella al netto di quella occupata dalle costruzioni in corso, non si sarebbe considerata la capacità edificatoria residua del terreno in oggetto.
- Appare non congruo procedere con una stima a valore di trasformazione per i seguenti motivi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GEOMETRA
DOMENICO VALLINO
Consulente e Perito presso il Tribunale di Torino

Via Grassi n. 9 10138 TORINO
☎ 335/7046566
domenicovallino@gmail.com
C.F. VLLDNC65D11L219M

- Il permesso di costruire è ampiamente scaduto (5/13 del 27/02/2013), sicché è ipotetico (e quindi potenziale) il completamento dell'edificio secondo quanto indicato nei progetti scaduti. Qualora il permesso fosse ancora valido, l'osservazione potrebbe essere fondata.
- L'assegnatario futuro del bene potrebbe procedere, vista la non validità del titolo edilizio a suo tempo rilasciato, ed in ragione delle sue, nuove, esigenze tecnico/economiche, alla realizzazione di un organismo completamente diverso da quello prospettato nel permesso edilizio 5/13 del 27/02/2013; ne discende che una stima a valore di trasformazione condotta su una ipotetica costruzione poi non eseguita, potrebbe portare a risultati fuorvianti.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che il bene debba essere stimato sommando al valore delle strutture esistenti (regolarmente assentite) il valore edificatorio dell'area e quindi assumendo come parametro di stima tutta la sua estensione in termini di superficie, così considerando la loro potenzialità edificatoria, indipendentemente dall'organismo edilizio che il potenziale assegnatario vorrà edificare, a completamento dell'esistente.

Si ritiene quindi di confermare, in punto di valutazione dei beni, quanto dedotto nella perizia depositata.

Con Osservanza

Torino, 10 Aprile 2024

Geom. Domenico VALLINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

