



TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esec. Imm.

Giudice Dott.ssa SEMINI



R.G. n. 789/24

AMCO

XXXXXX

(ID 1559)



PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO "B" VILLA DI MONCALIERI



Contents



<i>Individuazione del bene</i>	2
<i>Titolarità e cronistoria</i>	3
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	4
<i>Procedimenti giudiziari in corso</i>	4
<i>Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020</i>	4
<i>Limitazioni di natura condominiale e spese</i>	4
<i>Stato di occupazione e di possesso</i>	4
<i>Distinzione tra immobile e altri beni mobili esclusi dalla procedura</i>	4
<i>Descrizione</i>	6
<i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	17
<i>Regolarità catastale</i>	17
<i>Certificato di destinazione Urbanistica</i>	18
<i>Attestato prestazione energetica</i>	18
<i>Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020</i>	18
<i>Stima</i>	18



Con provvedimento del 10.4.25 il G.E. nominava il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, chiedendo di rispondere al quesito depositato in atti.

La procedura colpisce due beni, lo stabilimento di Santena e la villa di Moncalieri che, per semplicità, sono trattate in due relazioni separate.

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà del seguente bene immobile sito in Moncalieri (TO), strada Cenasco costituito da casa di civile abitazione, entrostante a terreno della superficie catastale di mq. 6.900 distinto nella mappa del catasto terreni al foglio 13 numeri 383, 249 e 264, posto alle seguenti coerenze: |
o di tutt

L'edificio si compone di tre immobili e precisamente:

- Appartamento principale composto di: ingresso, soggiorno con zona pranzo e zona salotto, disimpegno camera e bagno, disimpegno, cucina e bagno al piano terreno; al piano primo, unito da scala interna al piano terreno; disimpegno, spogliatoio, camera, disimpegno, bagno, cabina armadi, locale archivio, bagno, locali di deposito, sottotetto e due terrazzi; al piano interrato, unito al piano terra da scala interna: tavernetta, lavanderia, locale di sgombero, due cantine, due bagni, tre disimpegni e intercapedine;
- Appartamento secondario al piano terra composto di: ingresso, camera, soggiorno con angolo cottura e bagno;
- Autorimessa al piano interrato.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri, come segue:

- Foglio 13, numero 249, sub. 1, cat. C/6 di classe 2°, consistenza 69 mq, rendita 367,05 €, indirizzo Strada Cenasco n. 105 interno 6 piano S1
- Foglio 13, numero 249, sub. 105, cat. A/7 di classe 2°, consistenza 16 vani, sup. totale 512 mq escluse aree scoperte 481mq, rendita 3.527,43 €, indirizzo Strada Cenasco n. 105 piano S1 – T - 1
- Foglio 13, numero 249, sub. 106, cat. A/7 di classe 2°, consistenza 2,5 vani, sup. totale 48 mq escluse aree scoperte 48mq, rendita 551,32 €, indirizzo Strada Cenasco n. 105 piano T.

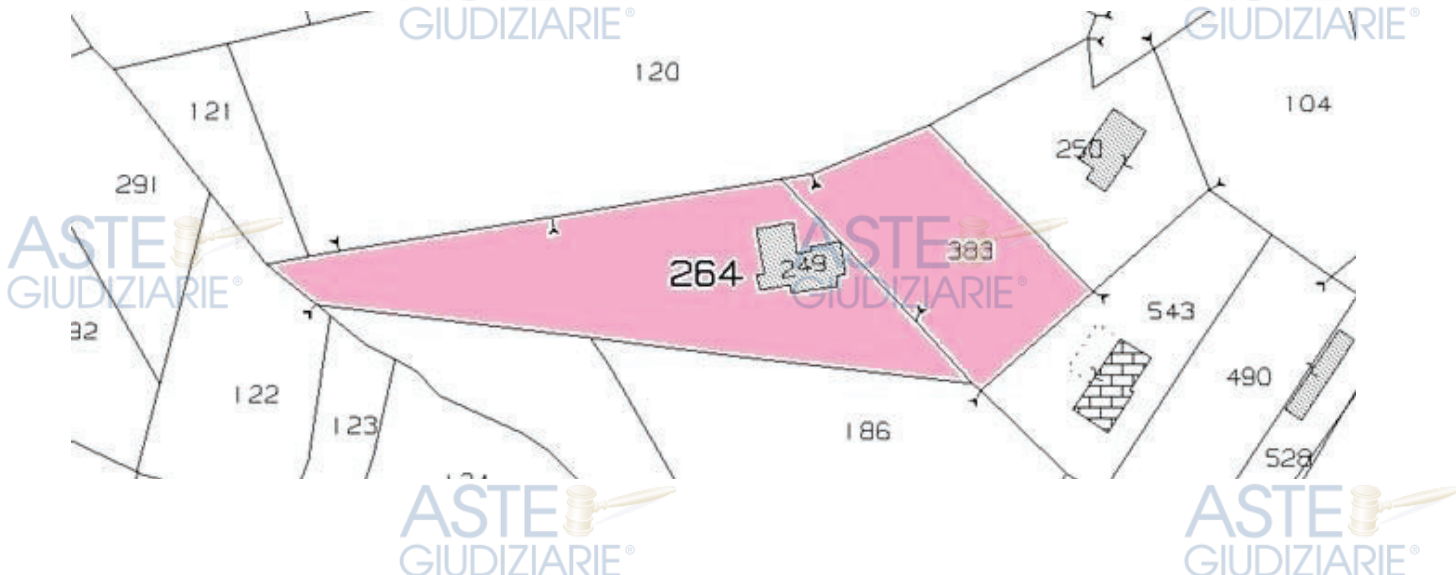
Il restante terreno è così censito al catasto terreni del comune di Moncalieri:

- Foglio 13, particella 264, vigneto di classe 2°, superficie 4.260 mq, reddito dominicale 41,80 €, reddito agrario 29,70 €;
- Foglio 13, particella 383, vigneto di classe 2°, superficie 2.390 mq, reddito dominicale 23,45 €, reddito agrario 16,66 €;

Correttamente intestate all'esecutata:

Con il n. 1 si allegano le visure catastali e con il n. 1 bis le schede catastali e con il n. 1 ter l'estratto di mappa.

Segue un estratto della mappa catastale con evidenziate in rosa le particelle che compongono l'immobile.



Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato con l'atto notaio Castiglione del 16.12.1991 repertorio 25191 trascritto il 15.1.92 ai nn. 2992/2429 da /

L'esecutata acquistò l'immobile quando si chiamava successivamente, con atto notaio Gianelli del 8.9.11 rep. n. 132980/35760 trascritto il 30.9.11 ai nn. 39541/25484 sono pervenuti alla con atto di cessione di diritti a titolo oneroso, successivamente, con l'atto notaio Gianelli del 22.2.2017 rep. 140864/40982, l'immobile fu conferito alla Ari contestualmente fu mutata la denominazione identico codice fiscale, l'atto fu trascritto due volte, la prima volta il 7.3.17 ai nn. 9034/6067 per pubblicizzare il conferimento alla , una seconda volta il 17.9.19 ai nn. 37672/26546 per pubblicizzare il mutamento di denominazione sociale.

L'atto di acquisto, ricevuto in copia autentica dall'Archivio notarile, è allegato con il n. 2. Con il n. 2 bis si allegano le note del conferimento e del cambio di denominazione e con il n. 2 la cessione del 2011.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- I. Ipoteca volontaria iscritta l'8.4.11 ai nn. 14406/2757 a favore della Banca Carige SpA – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova per la somma complessiva di 24.000.000 €;
- II. Ipoteca volontaria iscritta il 3.8.12 ai nn. 29726/4509 a favore della Banca Carige SpA – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova per la somma complessiva di 6.000.000 €;
- III. Pignoramento trascritto il 17.10.24 ai nn. 42259/31828 a favore del creditore procedente e contro l'esecutata;
- IV. Trascrizione sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 18.6.25 ai nn. 19996/26750 a favore della massa dei creditori dell'esecutata.

Il costo della cancellazione della formalità è di circa 600 € esclusa la cancellazione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Con il n. 3 si allega l'ispezione ipotecaria ampliata sul nome, con il n. 3bis quelle sul vecchio e sul nuovo codice fiscale:

con 3 ter sull'immobile principale (foglio 6 n. 158 subb. 1 e 2).

Con il n. 3 ter bis si allega la trascrizione della sentenza di fallimento.

Procedimenti giudiziali in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020

Si ritiene che non ci siano i presupposti per l'applicazione della norma.

Limitazioni di natura condominiale e spese

L'immobile non fa parte di un condominio.

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 6 maggio 2005 si è verificato come l'immobile sia libero e non utilizzato.

Distinzione tra immobile e altri beni mobili esclusi dalla procedura

La procedura colpisce esclusivamente l'immobile, conseguentemente i beni mobili presenti nel complesso non sono oggetto della presente.

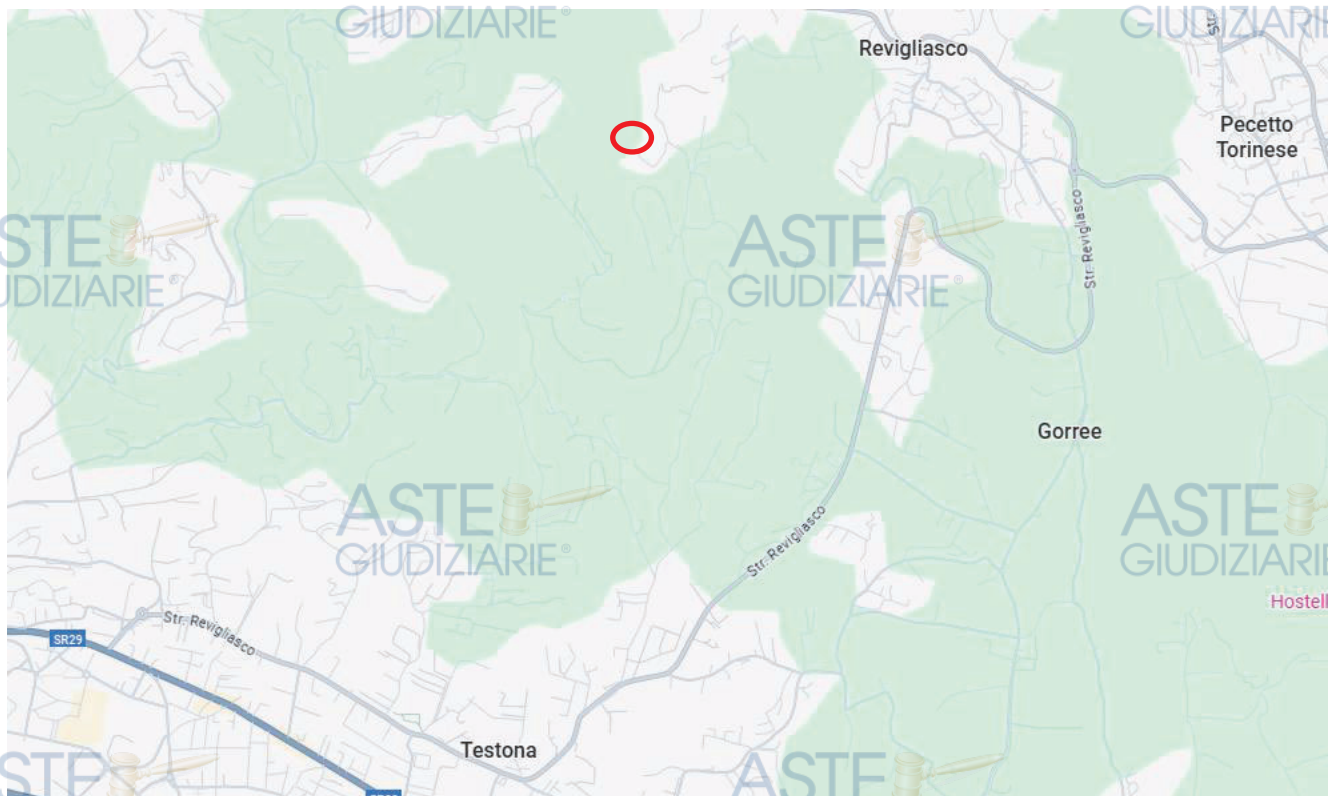
L'immobile è però stato dotato di alcuni arredi che, seppur astrattamente potrebbero essere considerati

mobili, per via delle difficoltà da superare qualora li si volesse effettivamente rimuovere, dello scarso valore che avrebbero dopo la separazione, in confronto all'aumento di valore che conferiscono all'immobile, occorre considerarli accessori da vendersi con l'immobile.

Si tratta di beni accessori che, in base alla stabilità della loro connessione fisica con l'immobile, alla loro destinazione funzionale, alla durata della relazione con il bene principale e all'autonomia economica occorre dividere in due categorie:

- Accessori stabilmente vincolati all'immobile dall'origine, indispensabili per il suo uso e privi di autonomia economica devono essere considerati a tutti gli effetti facenti parte dell'immobile. Si tratta di lavandini, vasche da bagno, eccetera;
- Accessori stabilmente vincolati, utili, ma non indispensabili per l'uso dell'immobile, la cui rimozione, teoricamente possibile, è resa impraticabile o antieconomica dal suo costo e dalla scarsa e/o difficilmente sfruttabile, autonomia economica. Anche tali beni che devono essere venduti con l'immobile. Si tratta di mobili a misura, cucine, eccetera.

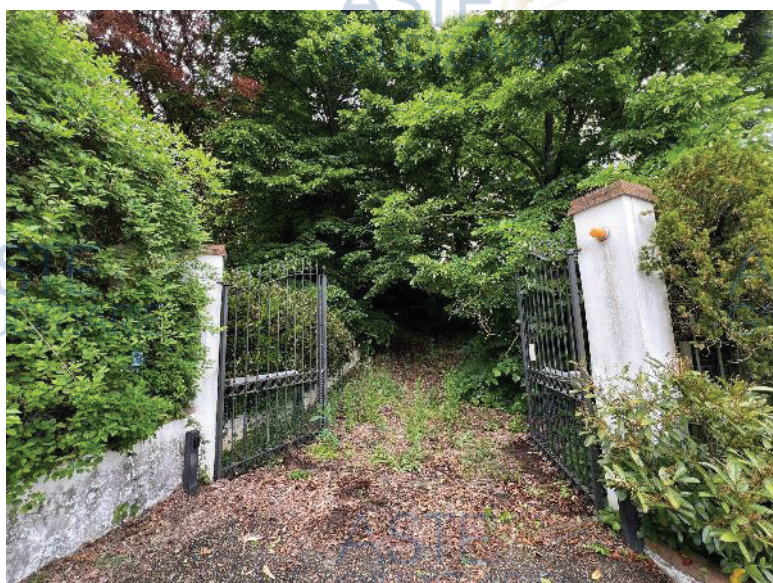
I beni accessori sono descritti nelle fotografie del capitolo seguente e quelli inseriti nella seconda categoria, che verranno valutati separatamente dall'immobile, sono specificati al fondo dello stesso capitolo seguente.



Il cerchio rosso indica la collocazione dell'immobile.

Descrizione

Si tratta di una prestigiosa villa dotata di un grande parco e un alloggio secondario o di custodia, oltre ad una grande autorimessa. L'immagine che segue è stata tratta da Google Earth.



1 Il cancello d'ingresso e il parco che occorre attraversare per raggiungere l'immobile.





3 Prospetto sud verso gli spazi di soggiorno e il doppio camino (sia interno che esterno)



le poltrone in vimini NON si considerano facenti parte dell'immobile

ASTE GIUDIZIARIE®
Porta d'ingresso principale



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

4 Rampa verso l'ingresso dell'autorimessa



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Scala di accesso al piano superiore



ASTE GIUDIZIARIE®
Soggiorno del piano terra lato est

ASTE GIUDIZIARIE®



La libreria su misura SI
considera facente parte
dell'immobile, le poltrone
NO

Soggiorno piano terra lato ovest (con il doppio camino esterno / interno)





I mobili cucina, piani di lavoro ed elettrodomestici
SI considerano facenti parte
dell'immobile, le sedie NO



Locale al piano superiore considerato "archivio"



I mobili su misura e la
boiserie SI considerano
facenti parte dell'immobile,
la scrivania a "L" NO



ASTE GIUDIZIARIE®
Bagno principale al piano superiore



Il mobile lavabo e gli altri
arredi SI considerano
facenti parte dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE®
Locali al piano superiore

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I mobili su misura e la
boiserie SI considerano
facenti parte dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Cucina appartamento di servizio



I mobili della parete attrezzata cucina SI considerano facenti parte dell'immobile, tavolo sedie e divano NO

Locale autorimessa

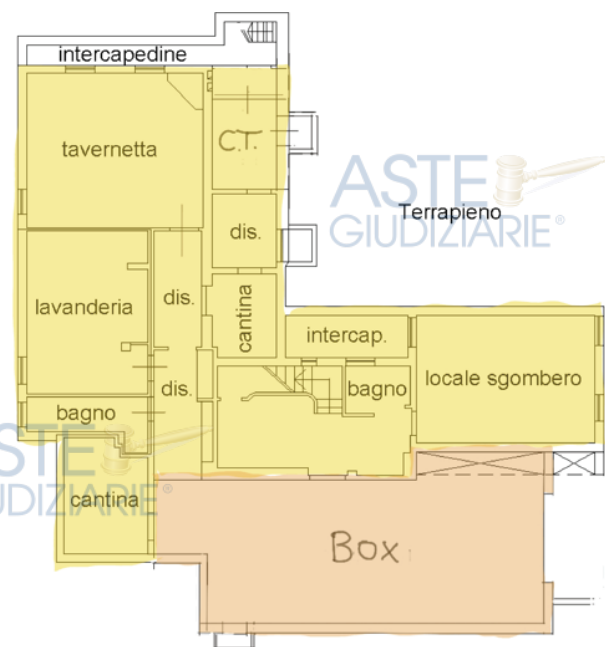


I mobili su misura SI considerano facenti parte dell'immobile.

Le immagini della presente pagina sono state estratte dalla planimetria catastale.



	Sup. comm.
1 Appartamento principale	512
2 Appartamento secondario	48
3 Autorimessa	81
4 Area verde	6650



Il riscaldamento è autonomo a gasolio.

Le superfici commerciali sono considerate pari a quelle catastali.

Si tratta di un immobile ben curato e in buono stato.

Segue l'elenco di arredi che verranno venduti con l'immobile.

- 1 Libreria a misura del soggiorno
- 2 Camino doppio del soggiorno e in tavernetta
- 3 Cucina ad L alloggio principale e mobile con penisola
- 4 Arredi a misura e boiserie del locale denominato "archivio"
- 5 Mobili a misura e boiserie della restante parte del primo piano
- 6 Cucina alloggio secondario
- 7 Armadi a misura del garage

Regolarità edilizia ed urbanistica

Si premette che la ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, ovvero che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate più approfondite verifiche per verificare l'assenza di difformità minori, cioè quelle che non pregiudicano la commerciabilità o delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.L.vo 380/01.

Nel caso specifico si riferisce che la costruzione dell'immobile è avvenuta in forza dei Nulla Osta n. 357 del 8/8/68, n. 375 del 25/2/72 e n. 334 del 4/3/74; nonché della Concessione edilizia n. 118 del 21/4/80 e ha poi ottenuto l'abitabilità del 24/6/83. Successivamente all'acquisto l'esecutata ha intrapreso una ristrutturazione ottenendo la Concessione Edilizia n. 14 del 9/7/93 e la sua variante n. 839 del 16/7/96 in relazione alla quale è stato anche trascritto l'atto di vincolo a non chiudere il portico al piano terra. Si tratta dell'atto notaio Barbarossa rep. 45515 del 27/3/96 trascritto il 3/4/96 ai nn. 6647/9510.

In conclusione, si riferisce che si tratta di un immobile commerciabile in quanto la sua costruzione è avvenuta in base ai titoli sopra richiamati, non si esclude l'eventuale presenza di difformità minori e tolleranze costruttive.

Con il n. 6 si allega un estratto del progetto di variante del 1995 approvato

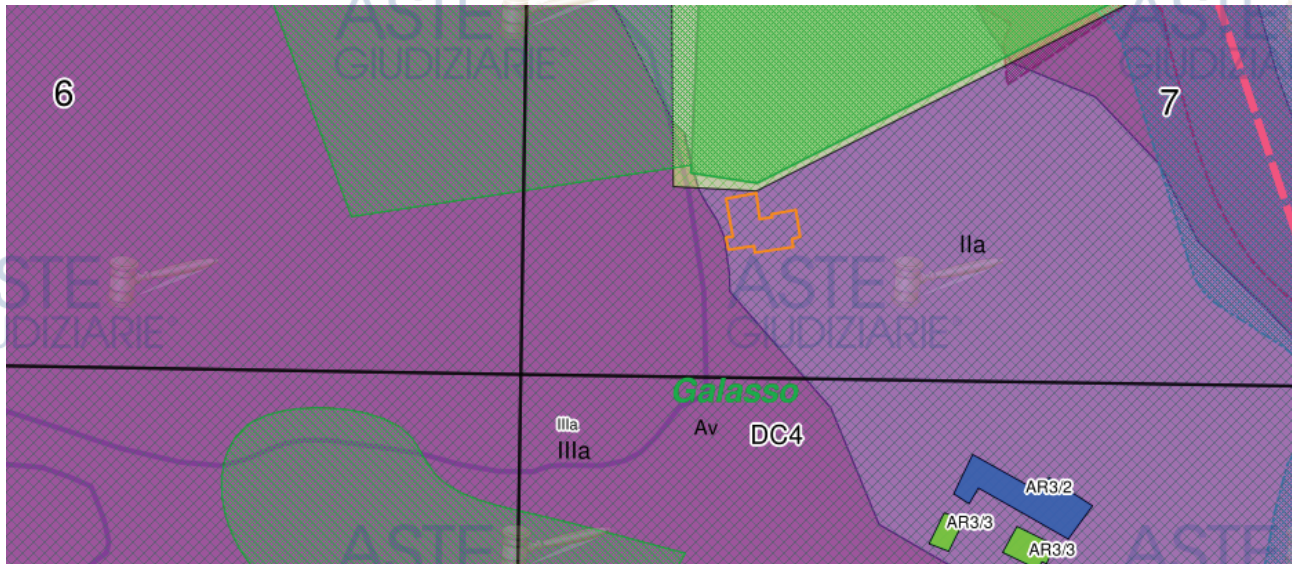
Regolarità catastale

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la correttezza della trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente solo sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle che, per esempio, omettono la presenza di un muro o mal rappresentando la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Nel caso specifico si riferisce che le planimetrie catastali allegate con il n. 2 sono sostanzialmente conformi, si notano comunque alcune imprecisioni, in particolare nella descrizione delle porte tra i vani.

Certificato di destinazione Urbanistica

Il CdU, sempre necessario per la vendita di terreni superiori ai 5.000 mq, anche se pertinenti a fabbricati, è allegato con il n. 4. Nel CdU si riferisce come l'immobile ricada in area collinare agricola, in parte boscata, soggetta al vincolo "Galassini" e sia contraddistinta da una pericolosità geologica in parte IIa e in parte IIIa



Attestato prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato Prestazione Energetica.

Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020

Non sussistono.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico, che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito:

- Cinque annunci di vendita;
- Sintetiche notizie su quattro compravendite;
- Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Per il bollettino OMI della zona, che si allega con il n. 5, le ville e i villini in stato Ottimo hanno un valore massimo di 2.500 €/mq e minimo di 1.650 €/mq.

Gli annunci di vendita, allegati con il n. 5 bis, si riferiscono tutti ad immobili siti sulla collina di Moncalieri.

Dalla loro analisi è possibile ricavare i seguenti valori di richiesta.

ann. 1	Villa unifamiliare strada Dellavale - Boccia d'Oro	stato ristrutturata	richiesta 1.350.000,00 €	terreno 1000	appartamento 348	autorimessa 0
			coef. 0,05		1	0,5
			parametro 169,60 €		3.391,96 €	1.695,98 €
			1.350.000,00 €	169.597,99 €	1.180.402,01 €	- €
ann. 2	Villa unifamiliare strada Dellavale - Boccia d'Oro	stato buono	richiesta 1.400.000,00 €	terreno 2000	appartamento 418	autorimessa 30
			coef. 0,05		1	0,5
			parametro 131,33 €		2.626,64 €	1.313,32 €
			1.400.000,00 €	262.664,17 €	1.097.936,21 €	39.399,62 €
ann. 3	Villa unifamiliare strada dei Ronchi	stato buono	richiesta 1.350.000,00 €	terreno 2000	appartamento 280	autorimessa 40
			coef. 0,05		1	0,5
			parametro 168,75 €		3.375,00 €	1.687,50 €
			1.350.000,00 €	337.500,00 €	945.000,00 €	67.500,00 €
ann. 4	Villa unifamiliare strada Roccatane	stato ristrutturata	richiesta 1.200.000,00 €	terreno 1000	appartamento 460	autorimessa 40
			coef. 0,05		1	0,5
			parametro 113,21 €		2.264,15 €	1.132,08 €
			1.200.000,00 €	113.207,55 €	1.041.509,43 €	45.283,02 €
ann. 5	Villa unifamiliare strada Moncalvo	stato buono	richiesta 765.000,00 €	terreno 1000	appartamento 205	autorimessa 162
			coef. 0,05		1	0,5
			parametro 113,84 €		2.276,79 €	1.138,39 €
			765.000,00 €	113.839,29 €	466.741,07 €	184.419,64 €

Sono poi state reperite notizie circa 4 atti di vendita di immobili simili sempre siti sulla collina di Moncalieri.

Dalla loro analisi è possibile ricavare i valori che seguono.

comp. 1	Villa con autorimessa	ott- 20	prezzo 390.000,00 €	terreno 1139	appartamento 276	autorimessa 46
			coef. 0,05		1	0,5
			parametro 54,78 €		1.095,66 €	547,83 €
			390.000,00 €	62.397,81 €	302.402,02 €	25.200,17 €
comp. 2	Villa con autorimessa	Apr-22	prezzo 243.000,00 €	terreno 1202	appartamento 259	autorimessa 87
			coef. 0,05		1	0,5
			parametro 33,51 €		670,16 €	335,08 €
			243.000,00 €	40.276,61 €	173.571,43 €	29.151,96 €
comp. 3	Villa con autorimessa	maggio 2020	prezzo 380.000,00 €	terreno 2148	appartamento 406	autorimessa 26
			coef. 0,05		1	0,5
			parametro 36,11 €		722,23 €	361,11 €
			380.000,00 €	77.567,23 €	293.043,81 €	9.388,96 €

			prezzo	terreno	appartamento	autorimessa
comp. 4	Villa con autorimessa	febb - 2023	360.559,00 €	2717	287	62
			coef.	0,05	1	0,5
			parametro	39,72 €	794,45 €	397,22 €
			360.559,00 €	107.925,39 €	228.005,80 €	24.627,80 €

Approfondendo l'analisi si è ritenuto di scartare il riferimento ai comparabili, in quanto è emerso trattano immobili sostanzialmente diversi e meno prestigiosi del nostro e/o da ristrutturare. Si sono invece ritenuti pertinenti gli annunci che prevedono i valori medi della tabella che segue.

		terreno	appartamento	autorimessa
	Valori Medi	139,35 €	2.786,91 €	1.393,45 €
	Valori Medi ridotti	111,48 €	2.229,53 €	1.114,76 €

Riducendo del 20% circa le richieste degli annunci si ottengono valori che rientrano nel range di quelli pubblicati dall'OMI.

Gli arredi venduti con l'immobile si stimano come da tabella che segue.

1	Libreria a misura del soggiorno	4.000,00 €
2	Camino doppio del soggiorno e in tavernetta	5.000,00 €
3	Cucina ad L alloggio principale e mobile con penisola	18.000,00 €
4	Arredi a misura e boiserie del locale denominato "archivio"	20.000,00 €
5	Mobili a misura e boiserie della restante parte del primo piano	8.000,00 €
6	Cucina alloggio secondario	4.000,00 €
7	Armadi a misura del garage	5.000,00 €
		64.000,00 €

Si stima quindi l'immobile, a corpo e non a misura, con i valori indicati nella tabella alla pagina che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Appartamento principale	512	512	€ 2.250,00	€ 1.152.000,00
Appartamento di custodia	48	48	€ 1.125,00	€ 54.000,00
Autorimessa	81	81	€ 1.000,00	€ 81.000,00
Terreno	6650	6650	€ 25,00	€ 166.250,00
Arredi	a corpo			€ 64.000,00
			Totale	€ 1.517.250,00
Adeguaamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
			totale deprezzamenti	€ -
			TOTALE GENERALE	1.517.250,00 €

