



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1933/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

****+ Altri

DEBITORE:

*** e ***

GIUDICE:

Dott.ssa Semini Silvia

CUSTODE:

Dott.ssa Valeria Pagano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Cristina Ginepro

CF:GNPCST75D50L219H

con studio in TORINO (TO) VIA ANGELO SISMONDA 7

telefono: 011853505

email: gineprocristina@gmail.com PEC: c.ginepro@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1933-2016

LOTTO 1**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Moncalieri (TO), strada del Redentore n. 13 e di proprietà dei sig.ri ***e ***. Si tratta di una grande villa indipendente con giardino di pertinenza esclusivo, autorimessa esclusiva di grandi dimensioni e piscina.

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri:

- ❖ Al Foglio 4, n. 91, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 27,5 vani, sup. catastale 541 mq (esclusa aree scoperte 522 mq), rendita € 2.613,27;

L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri:

- ❖ Al foglio 4, n. 91, sub. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq

L'intestazione catastale non è aggiornata.

Il terreno su cui l'immobile insiste è censito al Catasto Terreni del Comune di Moncalieri, sezione Revigliasco:

- Al foglio 4, n. 91, ente urbano di 1.863 mq (il mappale nasce dalla soppressione del mappale 92 – vigneto di 843 mq - e dalla variazione del mappale 91 – vigneto di 1.020 mq).

Sull'estratto di mappa catastale l'abitazione è graffata al terreno suddetto ed è, pertanto, ad essa correlato.

L'immobile è posto alle complessive coerenze:

strada del Redentore 13 a Moncalieri (TO), mappali 93, 190, 85 e 90 del foglio 4.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza complessiva unità principale (abitazione):	396 m ²
Consistenza complessiva accessori (terrazzi, loggia e balconi):	103 m ²
Consistenza complessiva accessori (giardino):	1459 m ²
Consistenza complessiva accessori (piscina):	50 m ²
Consistenza complessiva accessori (cantine, lavanderia, taverna e disimpegni):	232 m ²
Consistenza complessiva autorimessa:	83 m ²

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 929.000,00.

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto

e di diritto in cui si trova e al netto delle decurtazioni: **€ 805.536,00**

Data della valutazione: 25/03/2025

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 14/02/2025 in presenza dei due esecutati e della Professionista Delegata alla Vendita, ho verificato che l'immobile è utilizzato da ***come propria residenza (così come confermato dal certificato di residenza aggiornato), ma l'esecutato ha dichiarato di essere in procinto di trasferirsi. Parte del mobilio e degli effetti personali sono già stati trasferiti in altra sede.

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: Nessuna.

3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna convenzione trascritta.

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno.

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno

3.1.5. *Altri vincoli e oneri non cancellabili (condominiali ed edilizi)*:

L'immobile è parte del comprensorio immobiliare "il Redentore" ed è assoggettato a tutte le norme di destinazione del terreno stesso e dei servizi comuni, quali previsti nell'apposito regolamento depositato con verbale a rogito Notaio Perron Cabus Mario in data 27/06/1963, reg. a Torino il 16/07/1963 al n. 2007 e trascritto a Torino il 23/07/1963 ai nn. 29976/23832, modificato con atti a rogito Notaio Barberis in data 18/04/1972, reg. a Torino il 05/05/1972, n. 15673. Restano richiamate tutte le disposizioni contenute nel regolamento riguardanti oltre che la disciplina edilizia anche la formazione dei servizi comuni e le zone costituenti accessori comuni a tutte le proprietà facenti parte del suddetto comprensorio, nonché tutte le norme edilizie riguardanti le distanze dei confini, bassi fabbricati, gli indici di costruibilità, le altezze dei fabbricati da edificarsi, le recinzioni e ogni altra norma che comunque disciplini o limiti il godimento e la destinazione dell'area acquistata.

Si richiamano le disposizioni transitorie e finali contenute nella parte IV del regolamento stesso (art. 65 e seguenti) in base alle quali sono riservati in favore delle sig.re ***, *** e *** i diritti di concedere a terzi -nei limiti consentiti dell'entità degli impianti, gli allacciamenti alle reti viarie, fognatura, di conduttura telefonica, di illuminazione stradale e di comproprietà sul padiglione del guardiano ed ogni altra non di proprietà di terzi. L'immobile in oggetto è individuato come lotto 16 A e gli sono attualmente attribuiti millesimi 9,2 di comproprietà e suddivisione delle spese generali.

(Il lotto era assoggettato alla convenzione per il piano consensuale di lottizzazione intervenuto con il comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Perron Cabus Mario in data 10/01/1967, reg. a Torino il 21/01/1967 al n. 3398 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 10/02/1967 ai nn. 7093/5438. La durata della convenzione era di 15 anni.)

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

3.2.1. Iscrizioni (aggiornate al 27/01/2025)

- **Ipoteca giudiziale** (capitale € 1.000.000,00, totale € 1.000.000,00) nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 03/06/2014, rep. 6690, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 29/09/2014, ai nn. 30790/4653 a favore di *** e contro *** (quota di ¼) e *** (quota di ¼) sugli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 e al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza 843 mq) e n. 91 (consistenza 1020 mq).

L'ipoteca colpisce anche altri immobili siti a Nichelino.

- **Ipoteca giudiziale** (capitale € 1.000.000,00, totale € 1.000.000,00) nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 27/10/2014, rep. 12053, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 30/10/2014, ai nn. 34581/5297 a favore di *** e contro *** (quota di ¼) e *** (quota di ¼) sugli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 e al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza 843 mq) e n. 91 (consistenza 1020 mq).

L'ipoteca colpisce anche altri immobili siti a Nichelino.

- **Ipoteca giudiziale** (capitale € 148.096,01) nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 24/10/2014, rep. 12015, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18/11/2014, ai nn. 36631/5632 a favore di *** e contro *** (quota di ¼) e *** (quota di ¼) sugli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 e al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza 843 mq) e n. 91 (consistenza 1020 mq).

L'ipoteca colpisce anche altri immobili siti a Nichelino.

3.2.2. Trascrizioni

- **Pignoramento** rep. 31867 del 08/11/2016, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II in data 10/03/2017, ai nn. 9770/6572 a favore di *** e contro *** (quota di ¼) e *** (quota di ¼) sugli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 e al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza 843 mq) e n. 91 (consistenza 1020 mq).

Il pignoramento colpisce anche altri immobili siti a Nichelino.

- **Pignoramento** rep. 19568 del 05/08/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II in data 22/10/2024, ai nn. 42875/ 32253 a favore di *** e contro *** (quota di 1/2) e *** (quota di 1/2) sugli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 e al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza 843 mq) e n. 91 (consistenza 1020 mq). *Il pignoramento colpisce anche altri immobili siti a Nichelino.*

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese <u>ordinarie</u> annue di gestione dell'immobile (preventivo 2021):	€ 748,82
Spese <u>ordinarie</u> annue di gestione dell'immobile (preventivo 2022):	€ 938,31
Spese <u>ordinarie</u> annue di gestione dell'immobile (consuntivo 2022):	€ 855,51
Spese <u>ordinarie</u> annue di gestione dell'immobile (preventivo 2022):	€ 938,31
Spese <u>ordinarie</u> annue di gestione dell'immobile (consuntivo 2023):	€ 938,31
Spese <u>ordinarie</u> annue di gestione dell'immobile (preventivo 2024):	€ 1.025,71

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è parte del Comprensorio Pian del Redentore, un'area che ricomprende diverse ville e aree boschive comuni.

L'immobile pignorato partecipa per una quota di 9,2 millesimi alle spese generali del Comprensorio.

Il riscaldamento è a gestione autonoma.

In data 18 febbraio 2025 l'amministratore comunica che non è stata ancora stato redatto il consuntivo delle spese ordinarie relativo all'esercizio 2024.

La gestione del Comprensorio è in attivo ed i sig.ri *** non hanno debiti insoluti verso il Comprensorio.

L'amministratore comunica che è stato istituito un fondo straordinario per la messa in sicurezza del cordolo al fondo di Viale dei Pioppi.

Si consiglia al futuro acquirente di contattare l'amministratore del Comprensorio per il dettaglio e l'aggiornamento delle spese ordinarie e straordinarie alla data di aggiudicazione.

Infine, in relazione all'allacciamento idrico, si riferisce che i proprietari degli immobili adiacenti (civici 11 e 9) hanno separato le loro utenze dal contatore comune all'immobile in oggetto per godere di servizi autonomi, stipulando due contratti con la SMAT al fine di contabilizzare i propri consumi. Il futuro acquirente potrà continuare ad usare la tubazione vecchia che sarà lasciata in sito sino al pozzetto SMAT (il contatore è posizionato nel pozzetto sito in viale dei Pioppi davanti al civico n. 4).

Si evidenzia infine che è presente una zona del porticato che deve essere messa in sicurezza per rischio caduta di fondelli del solaio sovrastante. Il futuro acquirente dovrà far verificare da un'impresa la presenza di ulteriori pignatte in distacco, verificando le porzioni incoerenti e in distacco ancora presenti e potenzialmente pericolose. Tale situazione è determinata dalle infiltrazioni provenienti dal tetto infra dette.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate dalla procedura, ma carico dell'aggiudicatario.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO

Alla data di trascrizione del pignoramento (del 22/10/2024) gli immobili pignorati erano in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei debitori esegutati:

***, nato a Torino il 02/03/1961, cod. fisc. *** (quota di $\frac{1}{2}$);

***, nato a Torino il 03/04/1971, cod. fisc. *** (quota di $\frac{1}{2}$).

Agli esegutati gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno per successione del padre ***, nato a Cravanzana (CN) il 13/04/1930, cod. fisc. *** e deceduto il 28/03/2013. La denuncia di successione è stata registrata a Torino 1 il 28/03/2014, al n. 1259/9990/14 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II il 05/05/2014, ai nn. 14406/10710 sugli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza non indicata) e n. 91 (consistenza non indicata), oltre ad altro immobile;
- successiva successione in rettifica registrata a Torino 1 il 24/07/2014 al n. 3071/9990/14 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II il 05/05/2016 ai nn. 16422/10960 (eredi i figli quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno; coniuge rinunciataria con atto del notaio Quirico del 06/05/2013), registrata a Torino 3 il 10/05/2013 l n. 5854) relativamente agli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza 843 mq) e n. 91 (consistenza 1020 mq), oltre ad altro immobile.
- atto giudiziario di accertamento della qualità di erede, rep. 850 del 17/05/2018, trascritto a Torino 2 il 24/05/2024, ai nn 21807/16584 a favore di *** (quota di $\frac{1}{4}$) e *** (quota di $\frac{1}{4}$) e contro *** per la quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza 843 mq) e n. 91 (consistenza 1020 mq).
- Per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno per la successione della madre ***, nata a Montafia (AT) il 10/09/1934, cod. fisc. [REDACTED] e deceduta a Moncalieri in data 09/03/2017; l'accettazione espressa di eredità è avvenuta con atto giudiziario del 04/08/2022, rep. 8464 del Tribunale di Torino, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II in data 16/09/2022, ai nn. 40602/29626;
- successiva nota in rettifica trascritta a Torino II il 24/05/2024, ai nn. 21808/16585 a favore di *** (quota di $\frac{1}{2}$) e *** (quota $\frac{1}{2}$) e contro *** per la quota di $\frac{1}{1}$ degli immobili siti a Moncalieri, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4, n. 91, sub 1 e sub 2 al Catasto terreni Moncalieri sez. Revigliasco al foglio 4, n. 92 (consistenza non indicata) e n. 91 (consistenza non indicata). Osservazione: in relazione all'accettazione di eredità si segnala, per mero scrupolo, che la quota caduta nella successione materna è la quota di $\frac{1}{2}$, mentre l'accettazione indica la quota di $\frac{1}{1}$ (quota superiore).

Nota: si evidenzia che la certificazione notarile in atti (datata 23/10/2024) indica che gli esegutati (alla data

22/10/2024) sono pieni proprietari della quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno (quota pervenuta dalla successione paterna), ma poi, nel proseguo, la cronistoria recepisce anche l'acquisizione della residua quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno pervenuta dalla successione materna. Si tratta di un mero errore materiale.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

***, nato a Cravanzana (CN) il 13/04/1930, cod. fisc. *** (quota di $\frac{1}{2}$);

***, nata a Montafia (AT) il 10/09/1934, cod. fisc. *** (quota di $\frac{1}{2}$).

I sig.ri *** e *** hanno acquistato gli immobili da *** (nato a Carmagnola (TO) il 04/01/1936) con atto di compravendita rogito Notaio Bruno Baglio di Torino in data 26/11/1975, rep. 34330, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II in data 24/12/1975 ai nn. 21729/18205.

Esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1. PRATICHE EDILIZIE

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- nulla osta n. 89 del 25/05/1973;
- permesso di Costruire n. 497 del 15/10/1974;
- successivo Permesso di Costruire n.715 del 19/03/1979.

Con l'autorizzazione a domanda di condono n. 3868 del 1986 (pubblicato all'albo pretorio il 10/05/1995 al n. 1255) sono state condonate le difformità rispetto alla variante presentata comprendenti: l'aumento della superficie utilizzata ad autorimessa; la realizzazione di locali abitativi al piano primo mansardato.

Con concessione n. 114/95 dell'11/05/1995 sono state autorizzate modifiche interne ed esterne per la realizzazione di due unità immobiliari distinte. Il progetto prevedeva anche la trasformazione della scala interna con inversione delle rampe di salita e discesa.

Le opere in progetto sono state realizzate parzialmente: sono state realizzate le aperture al piano mansarda e modificata la disposizione della scala, l'assetto planimetrico interno è invece differente dal progetto presentato.

In forza di concessione 658/91 è stata realizzata la piscina nel giardino.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato con nulla osta del 16/10/1986 limitatamente ai locali di cui alla concessione edilizia originaria (ed escludendo espressamente i locali oggetto di condono, ovvero la porzione di immobile nel sottotetto).

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo la variante generale al P.R.G.C. vigente di Moncalieri (redatto ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della L.U.R. 56/*77 e successive modifiche ed integrazioni) l'immobile è sito in Zona CR3, aree in gran parte edificate nella parte collinare (art. 1.3 punto F L.U.R.).

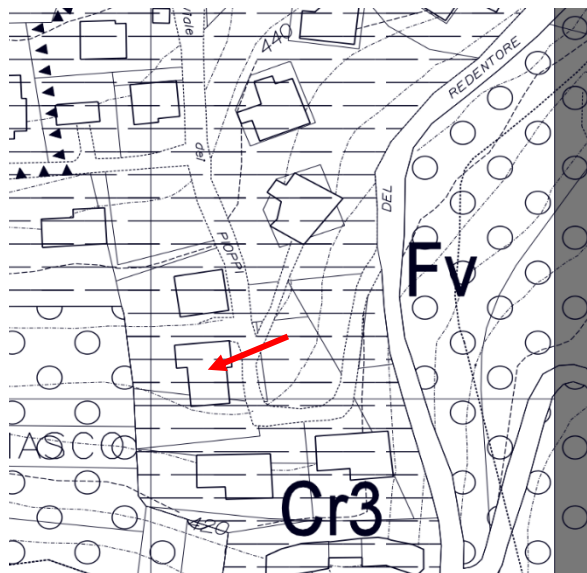


Immagine 1: estratto di PRGC e relativa legenda.

Le NTA per l'area ricadente in CR3 prevede quanto segue:

“...Per gli edifici esistenti (al 24.11.95) sarà ammesso il recupero a fini abitativi degli spazi esistenti al piano terreno, purché rispondano a requisiti di abitabilità. Sarà inoltre ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti (su edifici esistenti a 2 piani fuori terra e con tetti già a falde). In tal caso sarà ammesso un aumento del piano di imposta del tetto pari a un massimo di 80 cm. purché le pendenze non superino il 50%. Gli interventi sopra descritti potranno essere attuati anche in supero agli indici di edificabilità e potranno essere realizzati nei limiti predetti, anche tetti a capanna, abbaini e terrazzi. Nell'area Cr3 gli interventi saranno ammessi con S.U.E. o con concessione convenzionata di cui al comma 5 art.49 della LUR fermo restando la quantità di aree a servizi, con una densità territoriale di 0,40 mc/mq, una densità fondiaria di 1 mc/mq, un'altezza di 2 p.f. terra con mansarde. Le aree per servizi urbani dovranno essere reperite nella misura prevista dall'art.21 della LUR e la loro collocazione così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE. 26.*

Per gli edifici esistenti con densità fondiaria superiore a quella prevista e con superficie fondiaria anche solo in parte ricadente in area a verde ecologico (Ve) saranno ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia di tipo A e B (di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'art. 25 delle presenti N.t.a.) a condizione che non comportino aumento delle superfici coperte e/o impermeabili. 7 Per le aree Cr3 e Cr3 che ricadono in zone a verde privato di qualificazione ecologica (Ve) individuate negli elaborati “C7”, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 4), si applicano le prescrizioni dell'art. 30 bis delle presenti N.t.a..”*

L'immobile è in area collinare, ma posto al di fuori delle aree di vincolo del contorno (idrogeologico o Legge Galasso), come si evince dall'estratto di mappa dei Vincoli estratta dal SIT del Comune di Moncalieri che segue.

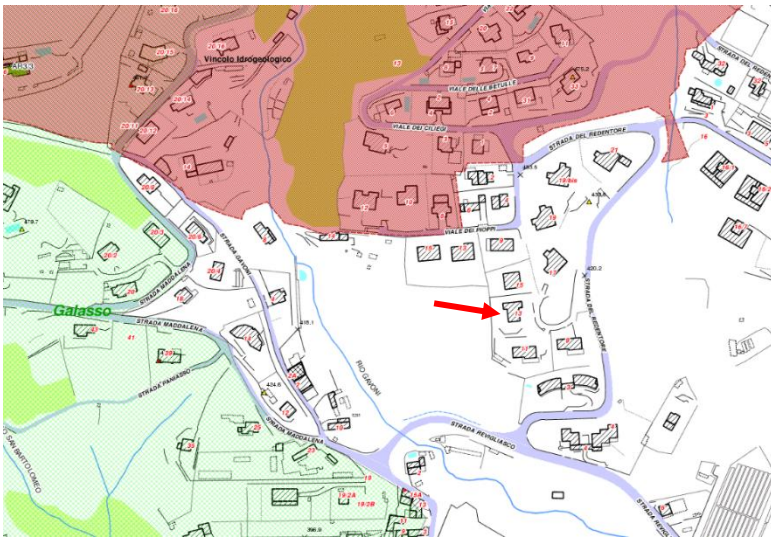


Immagine 2: estratto di mappa dei vincoli.

6.3. VINCOLI EDILIZIA

Non sono presenti vincoli edilizi.

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

L'immobile presenta delle difformità per modifiche interne e per modifica della destinazione d'uso di alcuni locali. Sono, inoltre, presenti alcune difformità di facciata.

L'immobile non è attualmente commerciabile poiché lo stabile è stato realizzato in forza dei titoli suddetti, ma le modifiche subite avrebbero richiesto il rilascio di un permesso di costruire o titolo equivalente.

Con l'ottenimento della concessione in sanatoria di cui si è detto potrà essere nuovamente garantita la commercialità del bene per le vendite successive a quella giudiziaria.

7.1. CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile presenta delle difformità per modifiche interne e per modifica della destinazione d'uso di alcuni locali. Sono, inoltre, presenti alcune difformità di facciata (aperture della finestra del bagno al piano rialzato e modifica delle aperture dei locali nel sottotetto). Le difformità riscontrate potranno essere sanate con la presentazione di un PdC in sanatoria da effettuarsi a cura di un professionista tecnico abilitato.

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista, presentazione pratica edilizia in sanatoria: € 3.500,00;
- presentazione diritti segreteria comune di Moncalieri (TO): circa € 408,00;
- sanzione amministrativa minima: € 516,00 (da quantificare in sede di presentazione);

Si evidenzia che la procedura e i costi di sanatoria sopra riportati sono indicativi e dovranno essere confermati da specifica istruttoria da effettuare presso l'Ufficio Tecnico.

7.2. CONFORMITA' CATASTALE

In relazione all'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), si riferisce che la scheda catastale è difforme dallo stato di fatto per modifiche interne e di facciata. Inoltre, non è rappresentata la piscina la cui variazione deve essere dichiarata sia al catasto fabbricati che al Catasto Terreni con una rappresentazione topografica.

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista, presentazione variazione catastale: € 1.000,00;
- presentazione diritti segreteria € 140,00.

Si evidenzia che gli importi riportati sono indicativi e dovranno essere confermati in fase di variazione catastale.

7.3. CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità.

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

L'attuale identificazione catastale risulta corrispondente. Tuttavia, l'intestazione catastale non ha recepito l'accettazione dell'eredità avvenuta in data 16/02/2022 e trascritta ai numeri 40602/29626 e la successiva rettifica del 2024.

BENI IN MONCALIERI (TO) – Strada

VILLA CON AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Moncalieri (TO), strada del Redentore n. 13 e di proprietà dei sig.ri *** e ***. Si tratta di una grande villa indipendente con giardino di pertinenza esclusivo, autorimessa esclusiva di grandi dimensioni e piscina.

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri:

- ❖ Al Foglio 4, n. 91, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 27,5 vani, sup. catastale 541mq (esclusa aree scoperte 522 mq), rendita € 2.613,27;

L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri:

- ❖ Al foglio 4, n. 91, sub. 2, categoria c/6, classe 1, consistenza 78 mq

L'intestazione catastale non è aggiornata.

Il terreno su cui l'immobile insiste è censito al Catasto Terreni del Comune di Moncalieri, sezione Revigliasco:

- Al foglio 4, n. 91, ente urbano di 1.863 mq (il mappale nasce dalla soppressione del mappale 92 – vigneto di 843 mq - e dalla variazione del mappale 91 – vigneto di 1.020 mq).

Sull'estratto di mappa catastale l'abitazione è graffata al terreno suddetto ed è, pertanto, ad essa correlato.

L'immobile è posto alle complessive coerenze:

strada del Redentore 13 a Moncalieri (TO), mappali 93, 190, 85 e 90 del foglio 4.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il bene è ubicato in un'area collinare caratterizzata dalla presenza di ville unifamiliari e plurifamiliari. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano
esposizione
luminosità
panoramicità
impianti tecnici
stato di manutenzione generale
servizi

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Dalla ricerca effettuata sul Sistema Piemonte, sistema SIPEE (Sistema Informativo Regione Piemonte) l'immobile risulta privo di Certificazione energetica.

Per le vendite successive a quella giudiziale sarà necessario far redigere nuova certificazione a cura di un tecnico abilitato. Il cui costo medio stimato per la redazione è di circa 350,00 euro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è una grande villa indipendente sita nella collina di Moncalieri, libera a quattro lati ed insistente su un terreno di pertinenza esclusivo, piantumato con alberi d'alto fusto ed arbusti.

La villa è inoltre dotata di una piscina di pertinenza esclusiva.

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni Settanta ed è parte del Comprensorio "Il Redentore".

La villa è elevata a due piani fuori terra ed un piano interrato; si distribuisce su sei livelli (interpiani) collegati da scala interna.

Sono presenti i seguenti piani e livelli di piano:

- piano interrato e seminterrato (S1);
- piano terra e rialzato (T);
- piano primo/mansardato (1°) (anch'esso disposto su due livelli corrispondenti a mezza rampa di scale).

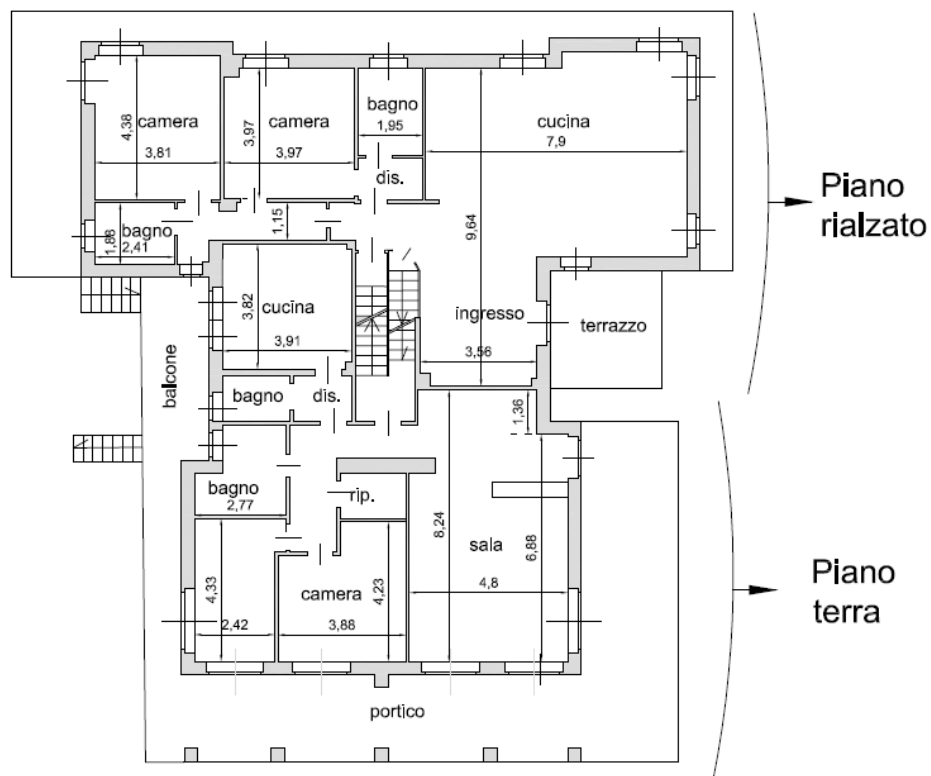
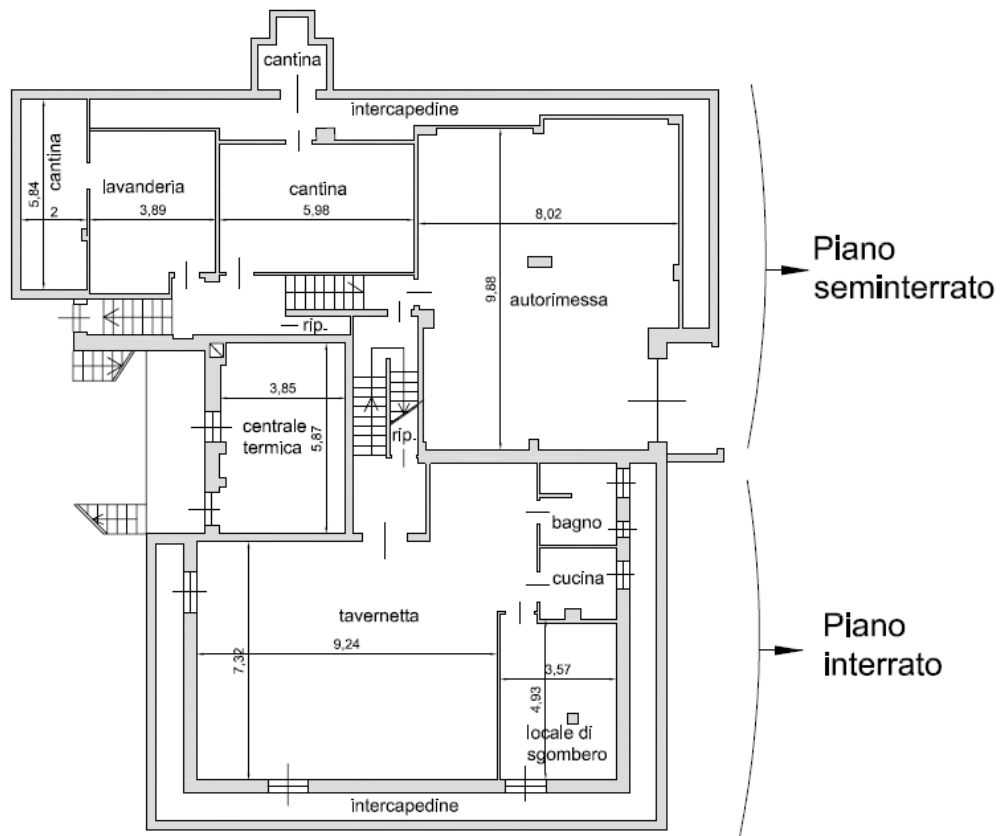
Il piano rialzato è composto di: ingresso su grande cucina living, camera da letto padronale, due camere, doppi servizi e corridoio.

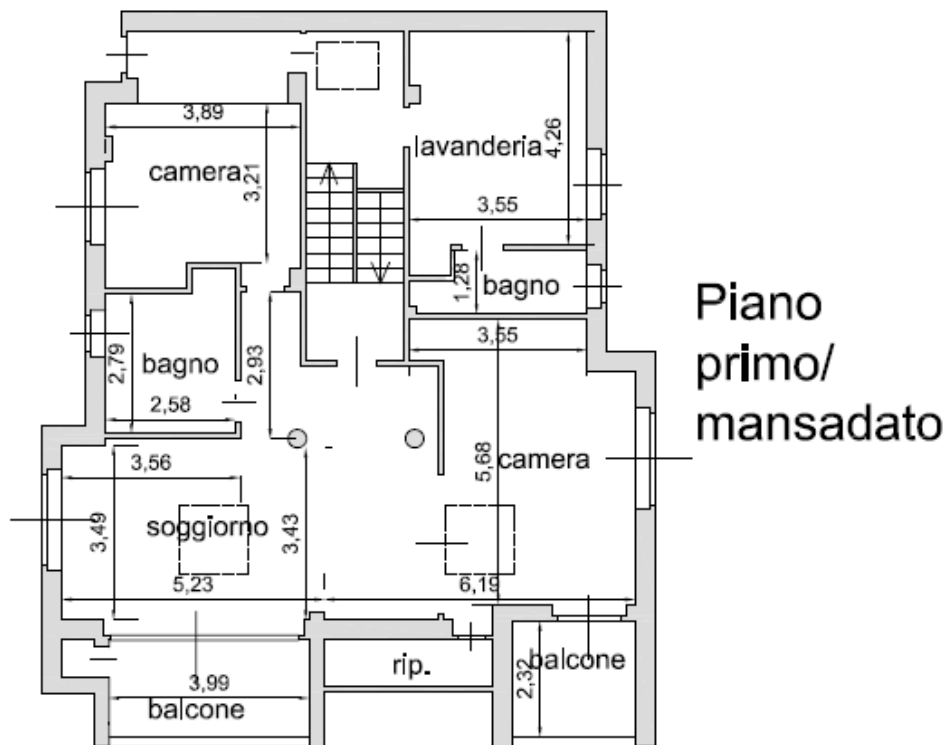
Il piano terra (disposto su un dislivello di mezza rampa di scale rispetto al piano terreno) è composto di: salone di circa 40 mq, camera, studio, due bagni, disimpegno, cucina e ripostiglio. Il piano terra affaccia sul porticato lato piscina; Questa porzione di immobile si presenta allo stato originario dell'epoca di costruzione (fine anni Settanta).

Al piano seminterrato sono presenti i seguenti locali: un'ampia autorimessa di circa 80 mq, due cantine, lavanderia, centrale termica, ripostiglio e disimpegno.

Al piano interrato: taverna con camino, locale di sgombero, cucina, bagno.

Il piano primo è mansardato ed è composto di: soggiorno, due camere, due bagni, lavanderia e due balconi. Nelle planimetrie che seguono, elaborate a seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo, si evidenzia la distribuzione interna dell'immobile





Il piano terra (porzione di immobile allo stato originario) ha pavimenti rivestiti in granito rosso nella sala, nel disimpegno, nella camera e nello studio; in granito grigio nei bagni ed in cucina. Le scale di collegamento tra i piani interrato e terra hanno anch'esse un rivestimento in granito rosso.

La cucina si presenta con pareti rivestite in piastrelle ceramiche a motivo ornamentale.

I serramenti interni del piano terra sono in legno con specchiature e motivo decorativo dell'epoca di costruzione; I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di inferriate.

L'altezza interna del piano terra è di 3,28 m.

La taverna al piano interrato è un grandissimo locale open space con camino. Le finestre presenti sono apribili, ma sull'intercapedine. La taverna dispone, inoltre, di: un bagno completo di tutti i sanitari e di doccia; e di una piccola cucina. Una porzione della taverna è stata suddivisa ulteriormente ricavando un vano (locale di sgombero) con finestra su intercapedine.

I serramenti esterni sono dotati di doppi vetri ed i locali sono collegati all'impianto del riscaldamento.

Il piano rialzato si presenta con pavimento continuo in palchetto in tutti i locali, ad eccezione dei bagni che hanno pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. I bagni del piano rialzato sono completi di tutti i sanitari e dotati di box doccia.

La scala di accesso interno di collegamento con il piano mansardato presenta una parete vetrata e una chiusura con porta a vetri.

L'altezza interna del piano rialzato è di 2,97 m.

Il piano mansardato si presenta anch'esso ottimamente rifinito con pavimenti rivestiti in palchetto ed un bagno di ampie dimensioni dotato di tutti i sanitari e di grande vasca idromassaggio.

La sala del piano mansardato è caratterizzata da una grande vetrata con affaccio su un terrazzo panoramico.

L'altezza interna del locale mansardato è variabile. L'altezza massima nella camera da letto padronale e nella sala è di 3,70 m; la minima (nei medesimi locali) è di 1,86 m.

Il riscaldamento è a metano con centrale termica nel vano centrale termica della villa. Si tratta di un impianto originario che al momento del sopralluogo risultava spento e non funzionante.

La villa in oggetto è un immobile di pregio in parte in discreto stato di conservazione (piano terra, piano rialzato) ed in parte con necessità di procedere ad interventi di manutenzione per presenza di infiltrazioni. Al piano primo interrato, vi è la presenza di segni e manifestazioni infiltrative con ammaloramento superficiale delle pareti; un'infiltrazione dal tetto ha danneggiato il palchetto di un locale al piano primo mansardato che risulta rigonfio e distaccato. Inoltre, *il portico con affaccio verso valle presenta degradi materici all'intradosso del solaio di copertura con parziali distacchi di intonaco per i quali si consiglia di intervenire celermente per evitare lo sfondellamento parziale: si invita alla messa in sicurezza di quest'area, evitando il passaggio di persone e animali fino alla conclusa verifica delle porzioni incoerenti e in distacco ancora presenti e potenzialmente pericolose.* Gli impianti sono allo stato originario e sono presenti delle carenze in ambito di efficienza energetica. Il tetto, viste le problematiche infiltrative presenti, deve essere verificato in particolare nel posizionamento delle tegole e della faldaleria.

CONSISTENZA:

VILLA CON GIARDINO	superficie lorda (muri inclusi) mq	coeff.	sup. commerciale (mq) mq
PIANO TERRA e RIALZATO			
abitazione al piano terra e rialzato (vano scala incluso)	266	1	266
terrazzi, loggia e balconi (fino a 25 mq)	25	0,35	8,75
terrazzi, loggia e balconi (l'eccedenza oltre 25 mq)	63	0,1	6,3
giardino (fino a 25 mq)	25	0,1	2,5
giardino (eccedenza oltre 25 mq)	1434	0,02	28,68
piscina	50	0,35	17,5
PIANO PRIMO			
abitazione al piano primo/mansardato (vano scala escluso)	130	1	130
balconi	15	0,3	4,5
PIANO INTERRATO e SEMINTERRATO			
taverna	124	0,6	74,4
lavanderia	20	0,5	10
cantine	45	0,25	11,25
autorimessa	83	0,5	41,5
corridoio cantine	16	0,25	4
centrale termica	27	0,15	4,05
SUPERFICIE TOTALE	2323		609,4

VALUTAZIONE**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: MCA

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si rimanda all'allegato 8.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 929.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

Descrizione	Importo
Assenza di garanzia per vizi (10% del valore a corpo)	92.900,00
Spese per sanatoria e variazione catastale	5.564,00
Spese per verifica infiltrazioni e relative riparazioni (tetto, portico, piano interrato e piano mansardato)	25.000,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 929.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e in diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 805.536,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Per le specifiche del criterio di stima si rimanda all'allegato 8 della presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare - Borsellino immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza (sup. commerciale	Valore intero	Valore diritto
A	Villa con piscina e autorimessa	609	€ 929.000,00	€ 929.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota: la presente prevede la vendita dell'intera quota immobiliare.

Valore di mercato dell'immobile: € 929.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 92.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 5.564,00

Spese per verifica infiltrazioni e riparazioni € 25.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione e delle trascrizioni ed iscrizioni eseguite dalla procedura, ma a carico dell'acquirente: spese presenti ma non decurtate (si rimanda all'allegato 9).

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 805.536,00

Data: 25/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Cristina Ginepro