

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esec. Imm.

Giudice Dott.ssa SEMINI

R.G. n. 789/24

AMCO

XXXXXX

(ID 1559)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
LOTTO "A" COMPLESSO INDUSTRIALE DI SANTENA

Contents

<i>Individuazione del bene</i>	<i>2</i>
<i>Titolarità e cronistoria.....</i>	<i>3</i>
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	<i>4</i>
<i>Procedimenti giudiziali in corso.....</i>	<i>4</i>
<i>Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020</i>	<i>4</i>
<i>Limitazioni di natura condominiale e spese</i>	<i>4</i>
<i>Stato di occupazione e di possesso</i>	<i>5</i>
<i>Distinzione tra immobile e altri beni mobili esclusi dalla procedura</i>	<i>5</i>
<i>Descrizione dell'immobile</i>	<i>5</i>
<i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	<i>22</i>
<i>Regolarità catastale</i>	<i>22</i>
<i>Certificato di destinazione Urbanistica</i>	<i>23</i>
<i>Attestato prestazione energetica.....</i>	<i>23</i>
<i>Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.....</i>	<i>23</i>
<i>Stima</i>	<i>23</i>

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, il complesso industriale di Santena e la villa di Moncalieri che, per praticità, sono trattate in due relazioni separate.

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà del complesso industriale sito in Santena (TO) via Asti n. 81 costituito da edificio uffici, fabbricato produttivo, edificio di custodia e terreno di pertinenza recintato di circa 100.000 mq tutto in un sol corpo alle coerenze compressive di: via Asti, strada privata della Valeo, [REDACTED] [REDACTED] aventi causa, strada vicinale delle Cappellette, mappali 204, 174, 176, 178, 177 e 205 del foglio 6.

Le unità immobiliari sono censite come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Santena:

- Foglio 6, numero 158, sub. 1, categoria D/7, rendita 123.000,00;
- Foglio 6, numero 158, sub. 2, A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 106 mq, rendita 387,34

Catasto Terreni del Comune di Santena:

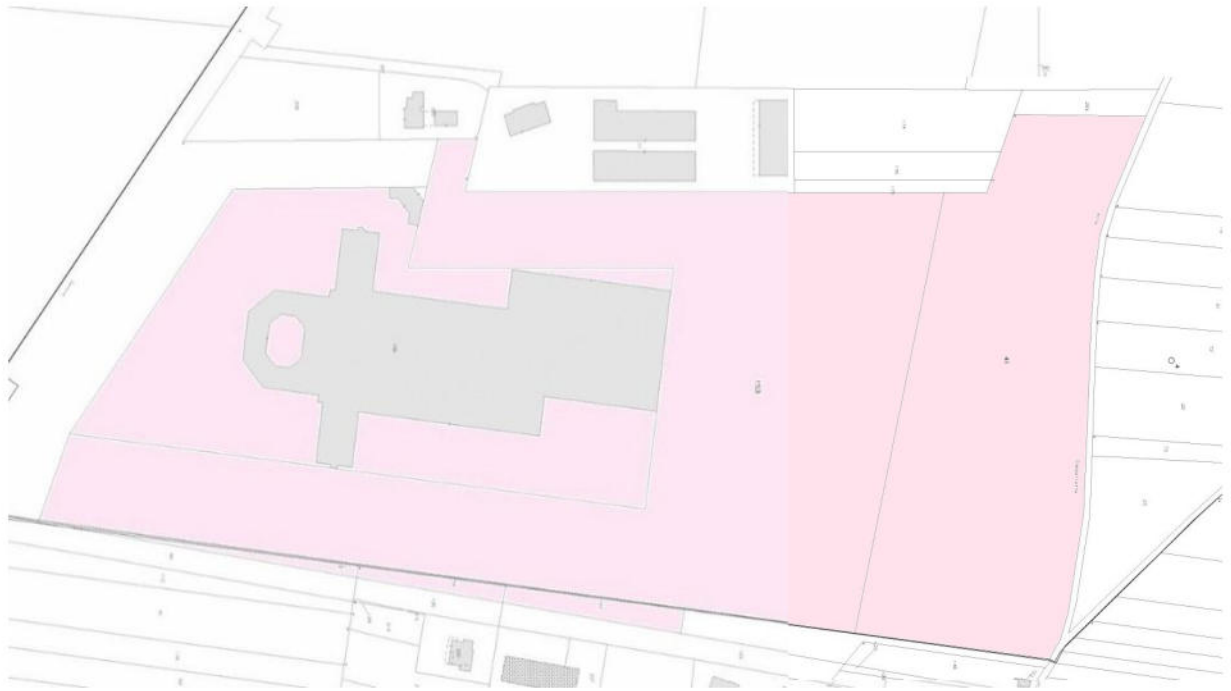
- Foglio 6, particella 41, seminativo di classe 4, superficie 25.640 mq, reddito dominicale 178,77 € reddito agrario 125,80 €;
- Foglio 7, particella 59, prato di classe 3, superficie 613 mq, reddito dominicale 3,48 € reddito agrario 2,85 €;
- Foglio 7, particella 128, seminativo di classe 3, superficie 560 mq, reddito dominicale 4,92 € reddito agrario 3,18 €;
- Foglio 7, particella 164, seminativo di classe 3, superficie 1.035 mq, reddito dominicale 9,09 € reddito agrario 5,88 €;
- Foglio 6, particella 153, seminativo arborato di classe 2, superficie 49.041 mq, reddito dominicale 506,55 € reddito agrario 316,59 €;

Correttamente intestate all'esecutata:

- [REDACTED]

Con il n. 1, 1 bis e 1 ter si allegano le visure catastali, le schede catastali e le mappe dei fogli 6 e 7.

Segue un estratto della mappa catastale con evidenziate in rosa le particelle che compongono il complesso immobiliare.



Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato il terreno sul quale è stato poi costruito l'immobile in parte con l'atto notaio Gianelli del 22.10.1999 repertorio 82711 trascritto il 11.11.1999 ai nn. 40680/25645 da [REDACTED] e più precisamente le particelle 153, 158 e 41 del foglio 7 e con atto notaio Gianelli del 11.2.2004 repertorio n. 107094/23208 trascritto il 5.3.04 ai nn. 10895/7350 da V [REDACTED] P le particelle 59, 128 e 164.

L'esecutata acquistò il primo terreno quando si chiamava [REDACTED]
[REDACTED]
successivamente, con l'atto notaio Gianelli del 22.2.2017 rep. 140864/40982, l'immobile fu conferito alla [REDACTED] contestualmente fu mutata la denominazione [REDACTED] codice fiscale, l'atto fu trascritto due volte, la prima volta il 7.3.17 ai nn. 9034/6067 per pubblicizzare il conferimento al [REDACTED] una seconda volta il 17.9.19 ai nn. 37672/26546 per pubblicizzare il mutamento di denominazione sociale.

Gli atti di acquisto del terreno, ricevuti in copia autentica dal notaio che li ha rogati, sono allegati con i nn. 2 e 2 bis. Con il n. 2 ter si allegano le note del conferimento e del cambio di denominazione.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- I. Ipoteca volontaria iscritta il 18.4.06 ai nn. 19992/4569 a favore della Banca Carige SpA – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova per la somma complessiva di 18.500.000 €, alla quale è stata annotata l'erogazione a saldo n. 7371 del 7.8.07 e la rinegoziazione n. 3556 del 13.5.11;
- II. Ipoteca volontaria iscritta il 18.4.06 ai nn. 19993/4570 a favore della Banca Carige SpA – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova per la somma complessiva di 11.000.000 €, alla quale è stata annotata l'erogazione a saldo n. 8319 del 21.9.07 e la rinegoziazione n. 3557 del 13.5.11;
- III. Ipoteca volontaria iscritta il 26.6.09 ai nn. 28811/5761 a favore della Banca Carige SpA – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova per la somma complessiva di 28.000.000 €, alla quale è stata annotata la rinegoziazione n. 3558 del 13.5.11;
- IV. 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 €;
- V. 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 €;
- VI. Pignoramento trascritto il 17.10.24 ai nn. 42259/31828 a favore del creditore procedente e contro l'esecutata;
- VII. 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 [REDACTED] 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

Non si tratta di un condominio.

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 8 maggio 2005 si è verificato come il complesso 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 procedura.

Generalmente i fabbricati industriali vengono venduti con una dotazione minima di impianti, perché è opportuno che gli impianti vengano scelti dall'utilizzatore in base alle sue specifiche esigenze (per gli immobili residenziali invece, la bassa variabilità delle esigenze degli utilizzatori, rende opportuno completare la costruzione con tutti gli impianti).

Nel nostro caso l'immobile presenta non solo una dotazione impiantistica completa, ma anche arredi che, seppur potrebbero essere considerati mobili, per via della difficoltà della loro rimozione, dello scarso mercato che potrebbero avere una volta separati e/o di altri fattori, è ragionevole ritenere che siano stati inglobati nell'immobile e che quindi debbano essere venduti con quello.

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 o estremamente utili per il suo uso e privi di autonomia economica devono essere considerati a tutti gli effetti facenti parte dell'immobile;
- Accessori molto utili, ma non indispensabili per l'uso dell'immobile, la cui rimozione, teoricamente possibile, è resa impraticabile o antieconomica dal suo costo unito alla scarsa e/o difficilmente sfruttabile, autonomia economica, devono comunque essere venduti con l'immobile.

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

Descrizione dell'immobile

Si tratta di un complesso di eccezionale valore, non è confrontabile con quelli del circondario e che potrebbe anche essere ritenuto idoneo ad ospitare la sede di un'azienda del comparto tecnologico della Silicon Valley. Gli elementi che ne fanno un complesso di alto valore rappresentativo, capace di conferire prestigio all'azienda che volesse adibirla a propria sede sono:

- L'area esterna a parco molto grande e curata, sulla quale è stata anche ricavata una pista erbosa per il decollo e l'atterraggio di velivoli da diporto o sportivi;
- Un atrio molto maestoso;

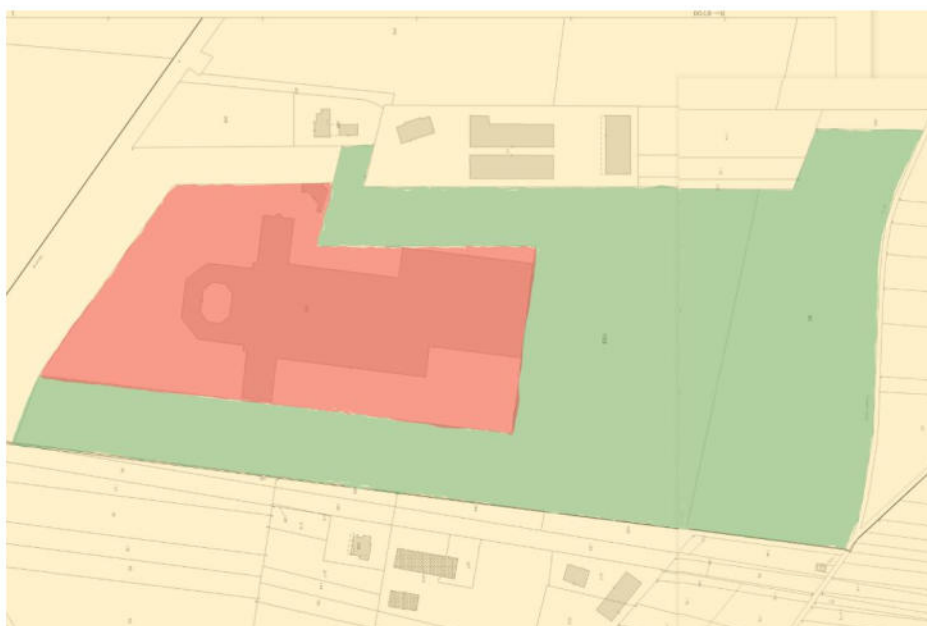
- Locali dirigenziali e sale riunioni di pregio;
- L'adozione di elementi/soluzioni di impatto artistico;
- Spazi produttivi realizzati con livelli di cura molto sopra lo standard e particolarmente luminosi.

Immagine del complesso tratta da Google Earth

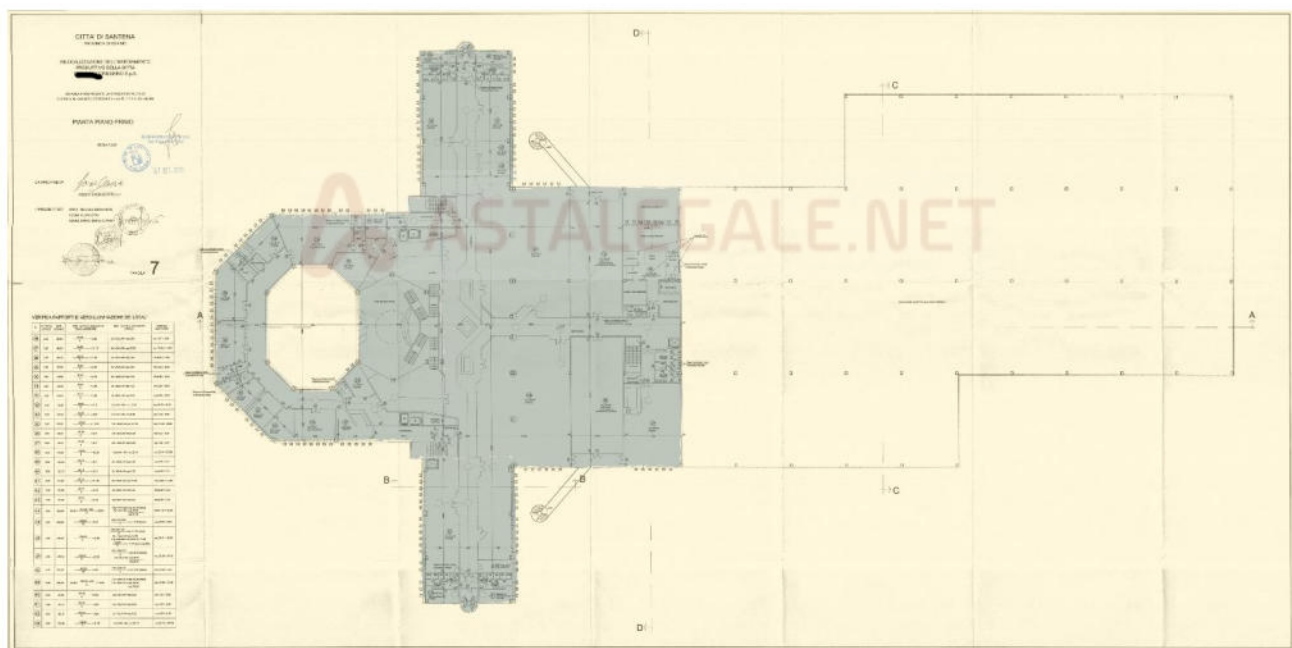
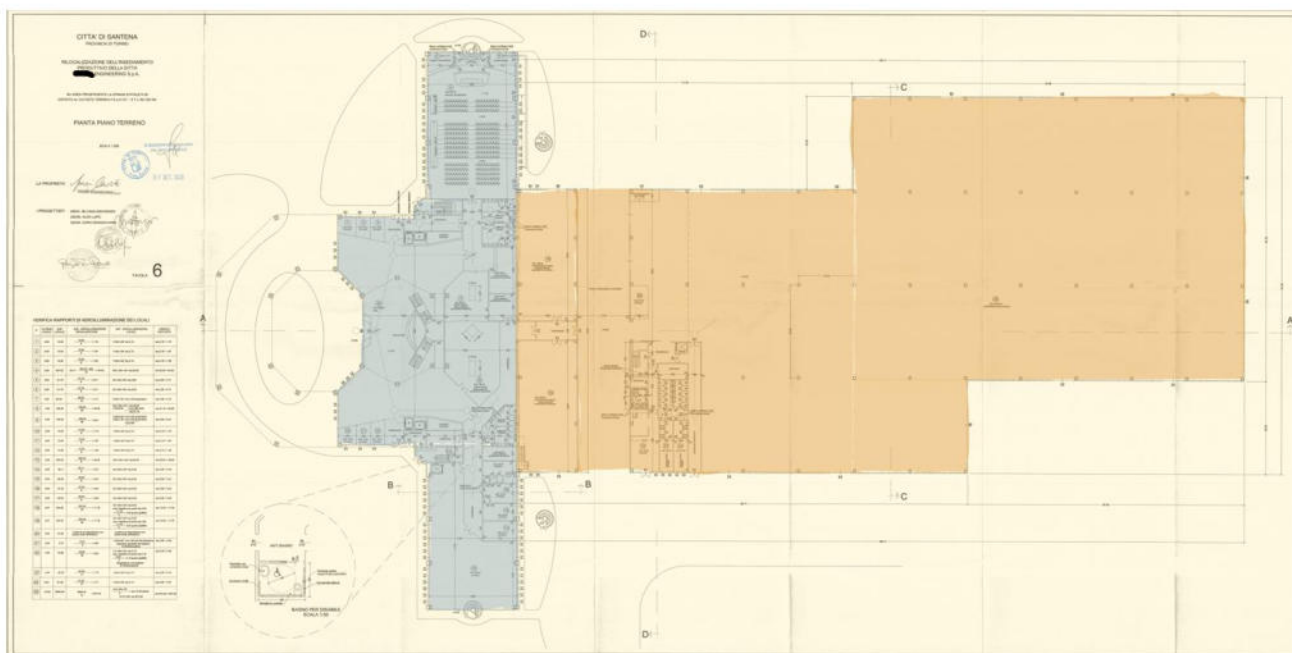


Il complesso si compone delle seguenti parti:

L'area di pertinenza, in rosso e l'area verde, in verde.



L'edificio ad uffici, in azzurro, l'edificio produttivo in ocra e l'edificio a guardiana/alloggio custode, in viola.



Si evidenzia che le immagini non sono alla stessa scala, la prima è basata sulla mappa catastale, le due centrali sul progetto e l'ultima sulla scheda catastale.

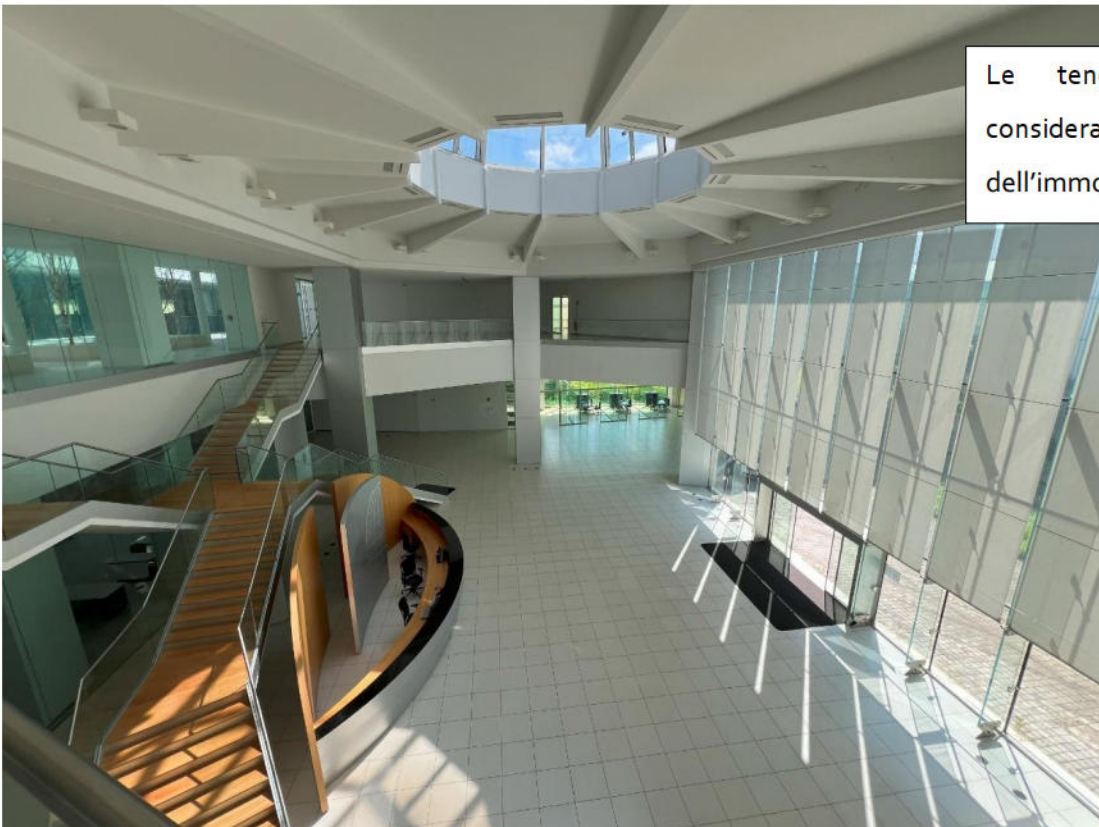
Seguono fotografie degli interni. Altre immagini sono allegate alla presente con il n. 7.

Hall di ingresso a doppia altezza



Il mobile della reception si
considera facente parte
dell'immobile

Altra immagine della hall di ingresso



Le tende filtranti si
considerano facenti parte
dell'immobile

Area a giardino centrale di fronte all'ingresso



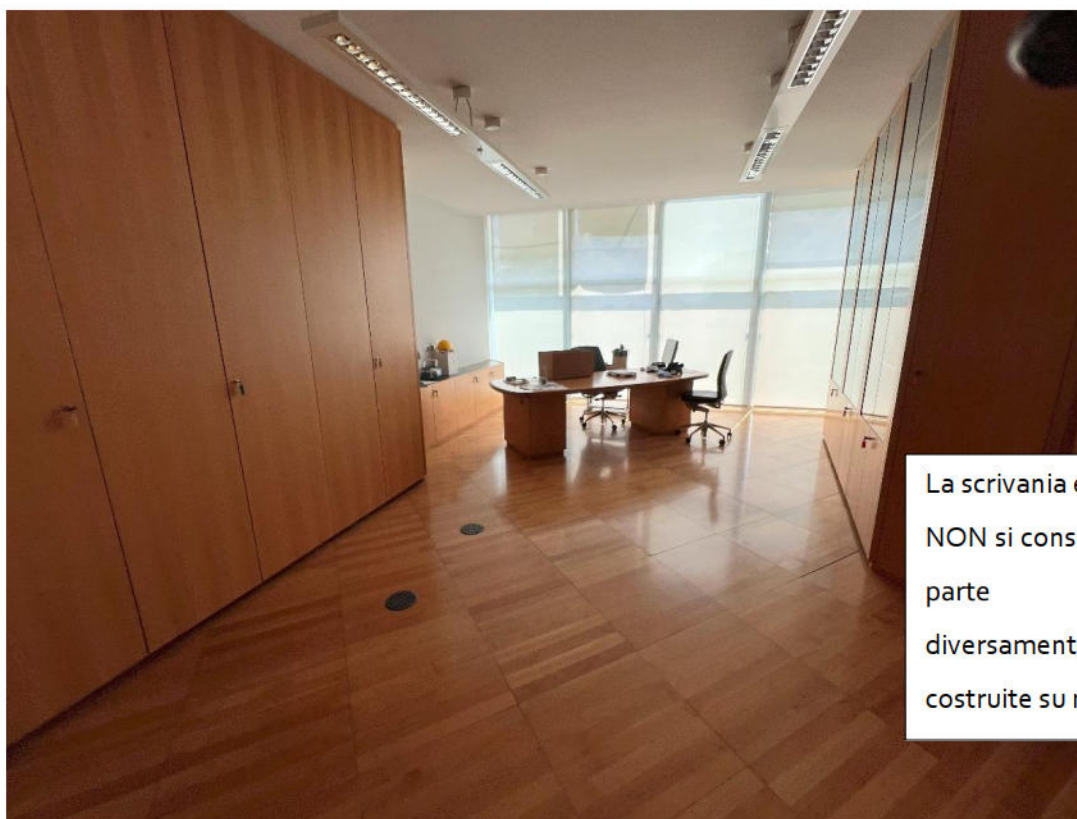
 ASTALEGALE.NET

Zona reception accesso alla zona residenziale



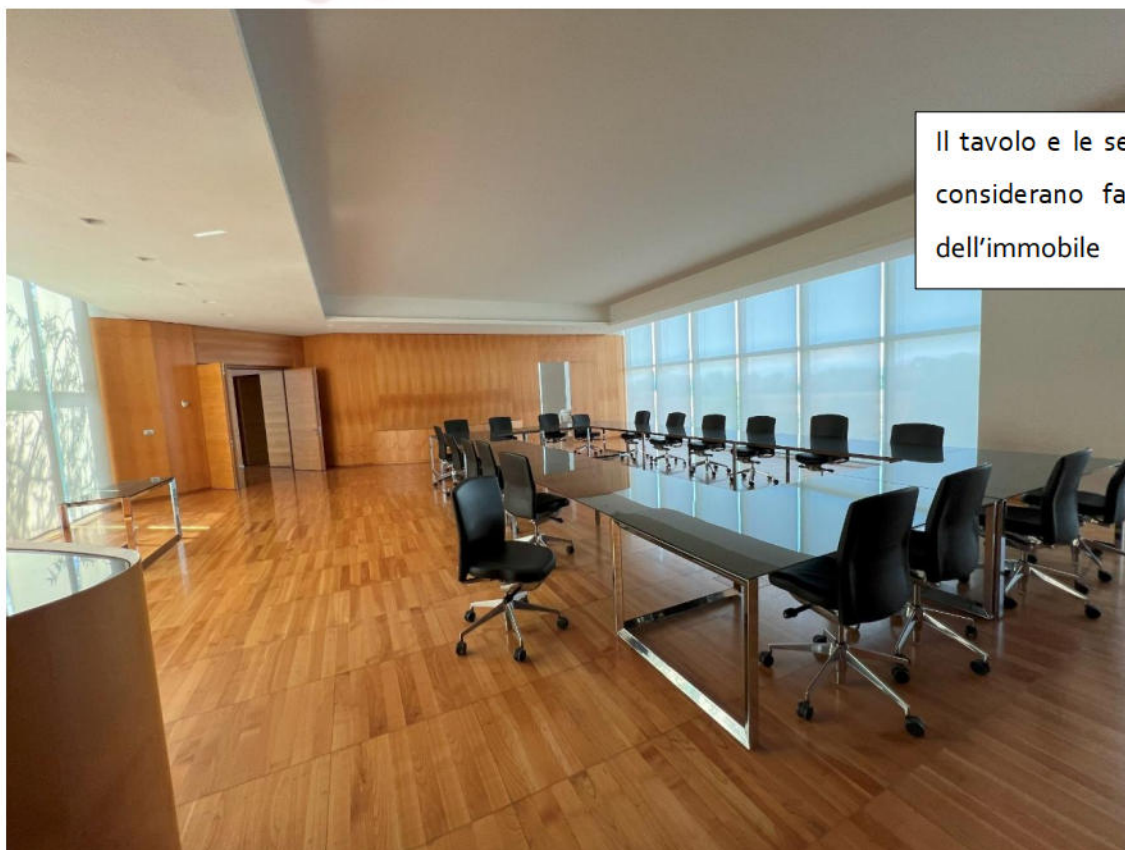
Le poltroncine NON si considerano facenti parte dell'immobile, diversamente il bancone reception, costruito su misura SI considera facente parte dell'immobile

Ufficio di segreteria zona dirigenziale



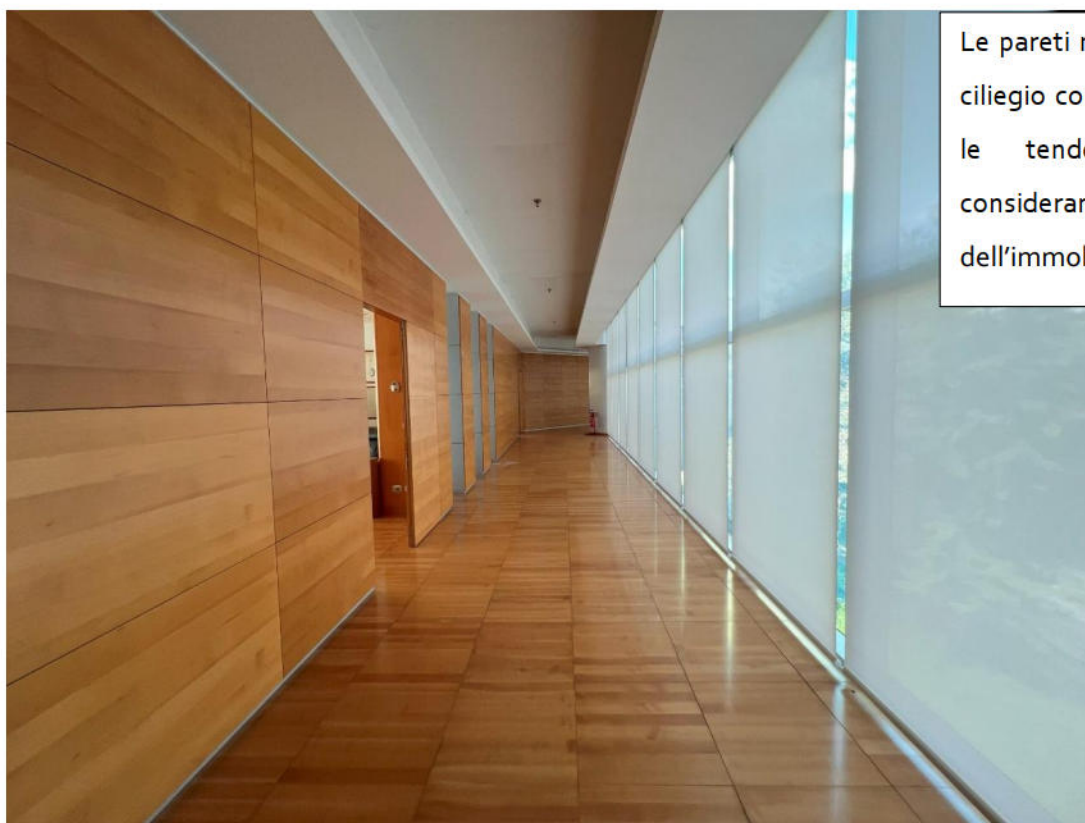
La scrivania e le poltroncine
NON si considerano facenti
parte dell'immobile,
diversamente le librerie,
costruite su misura SI

Sala riunioni zona dirigenziale



Il tavolo e le sedie NON si
considerano facenti parte
dell'immobile

Corridoi uffici zona dirigenziale



Le pareti mobili in legno di ciliegio come i pavimenti e le tende filtranti si considerano facenti parte dell'immobile.

Uno degli uffici dirigenziali



I mobili libreria in ciliegio come i pavimenti si considerano facenti parte dell'immobile, diversamente, le poltrone, le sedie e la scrivania NON si considerano facenti parte dell'immobile

Particolare dell'ufficio precedente



Il mobile su misura angolare e la boiserie bassa, entrambi in ciliegio si considerano facenti parte dell'immobile.

Altro ufficio dirigenziale

ASTALEGALE.NET



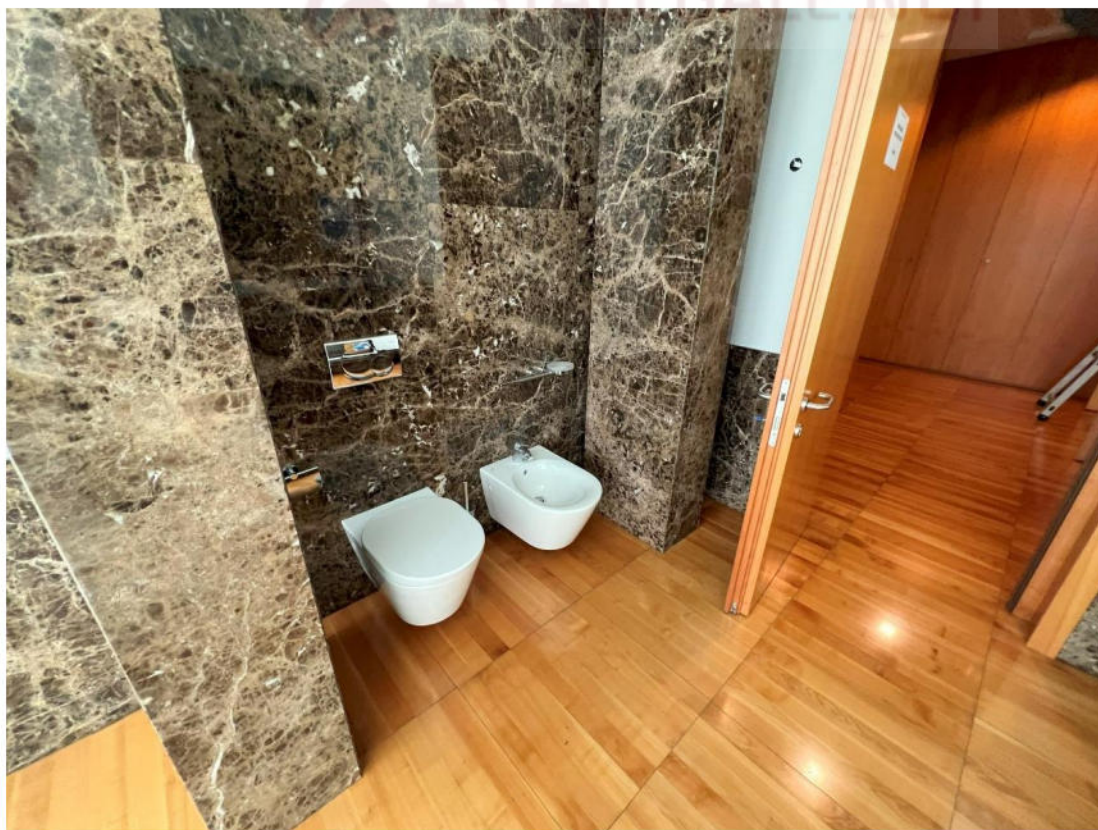
I mobili libreria in ciliegio SI considerano facenti parte dell'immobile, diversamente, le poltrone, le sedie, la scrivania, i divani e i tappeti NO

Locale bar/ristoro dirigenziale



I tavolini e le poltroncine
NON si considerano facenti
parte dell'immobile,
diversamente il divano a
misura SI considera facente
parte dell'immobile

Servizi igienici zona dirigenziale



Corridoio di distribuzione tra fabbricato produttivo e immobile ad uffici



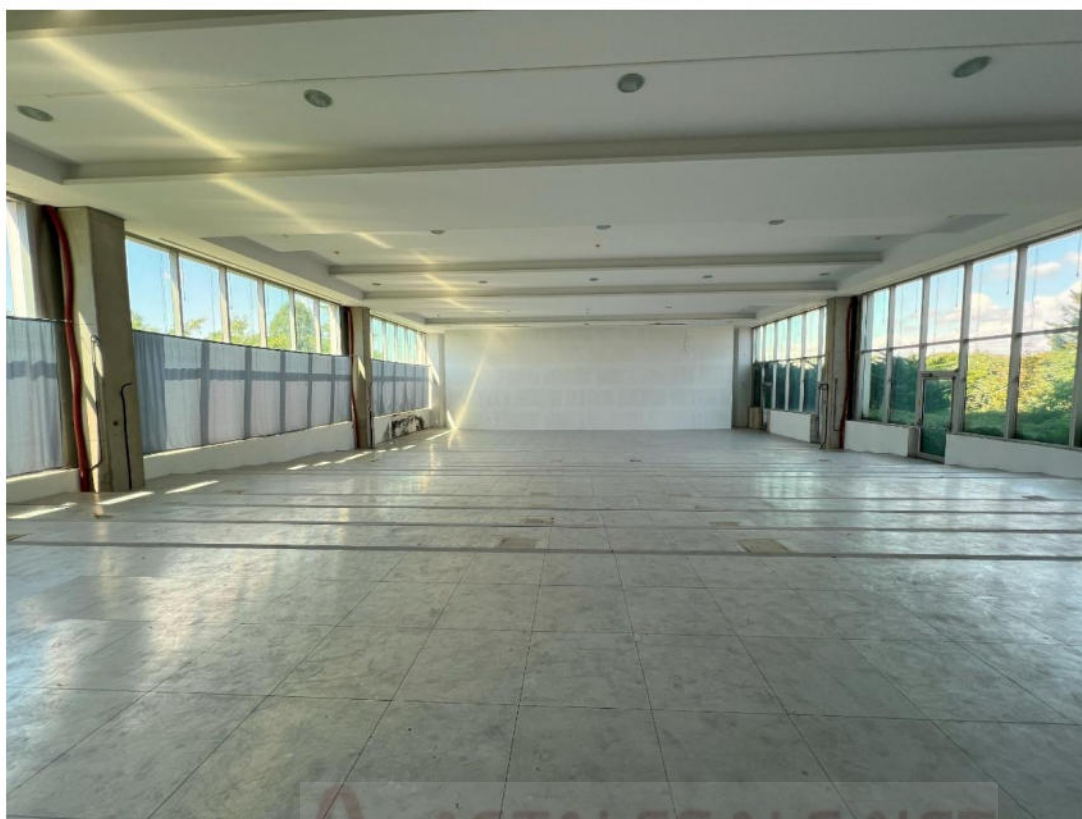
La scultura centrale in betulle essiccate, ciottoli e vetro si considera facente parte dell'immobile.

 ASTALEGALE.NET

Sala congressi non ultimata

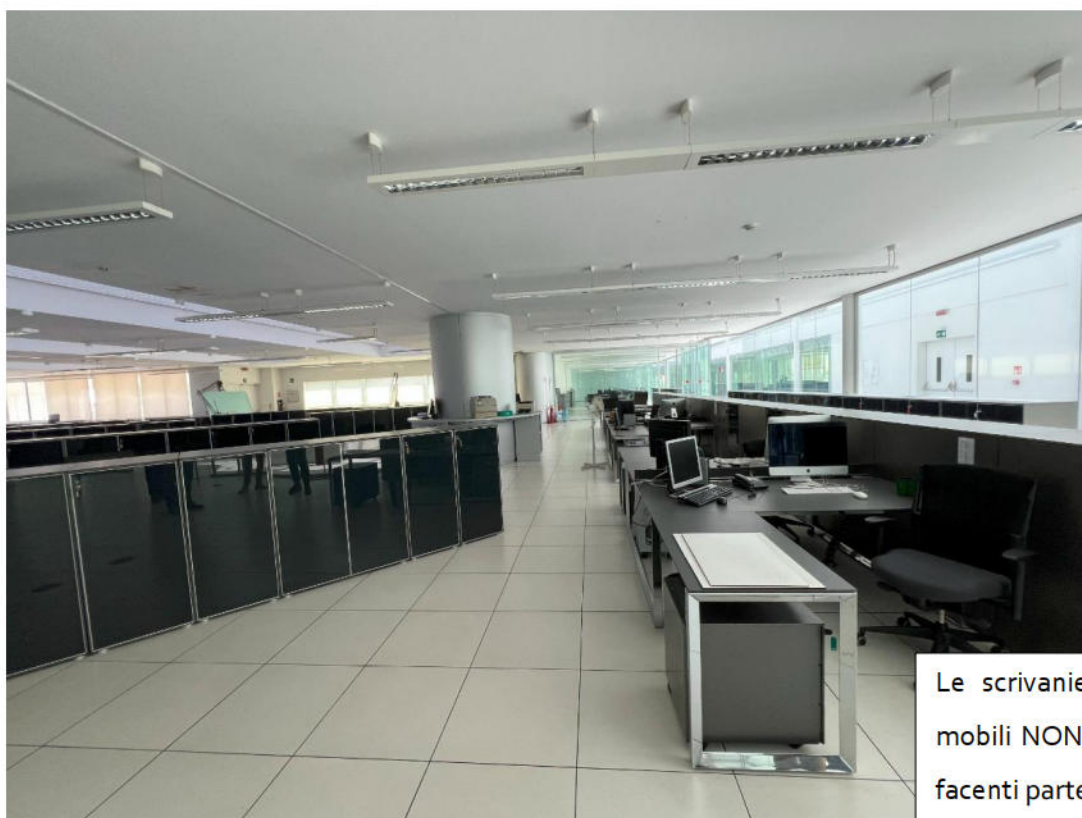


Altra immagine della sala congressi non ultimata



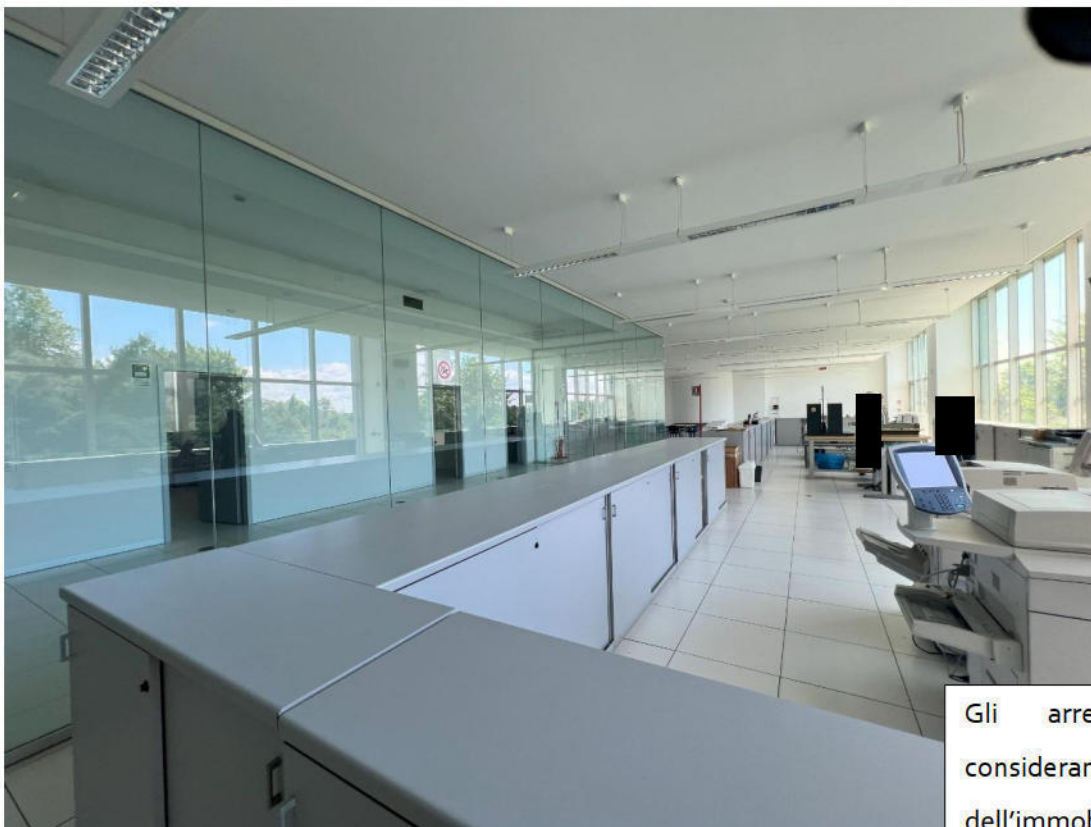
ASTALEGALE.NET

Uffici operativi



Le scrivanie, le sedie e i mobili NON si considerano facenti parte dell'immobile

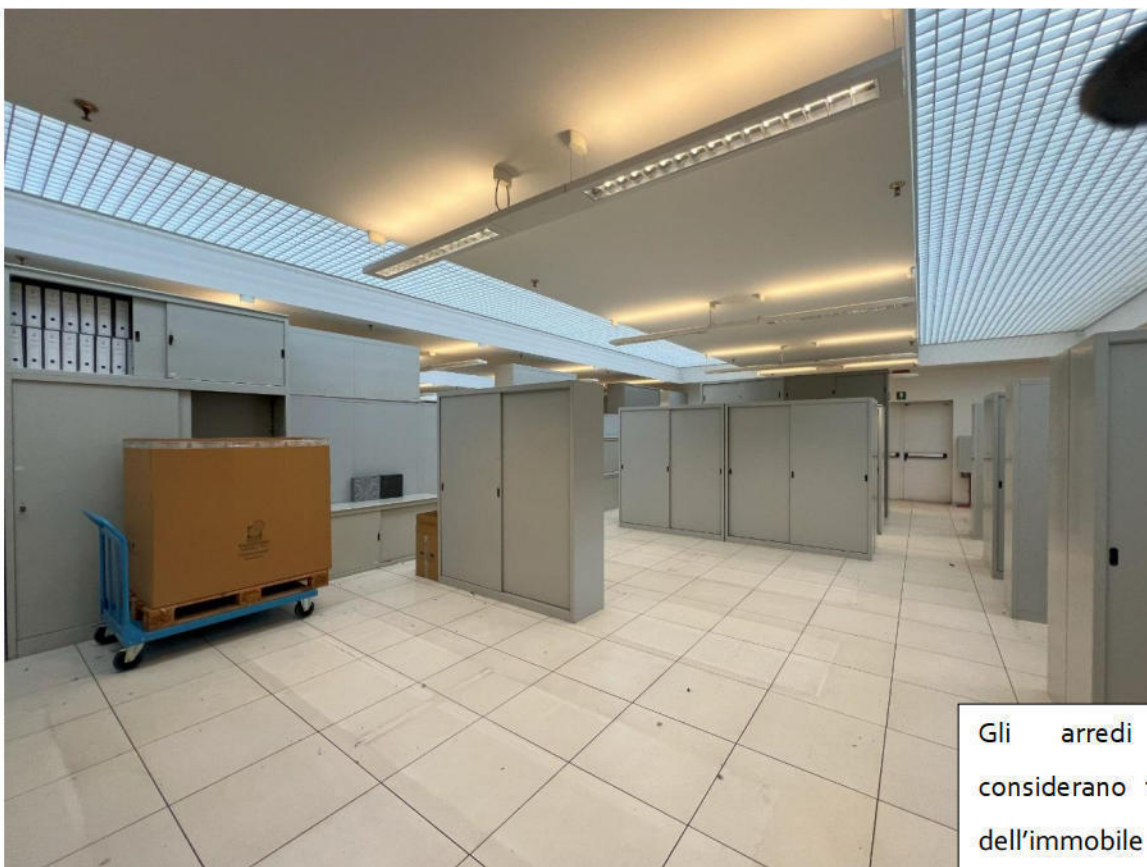
Altri uffici operativi



Gli arredi NON si
considerano facenti parte
dell'immobile

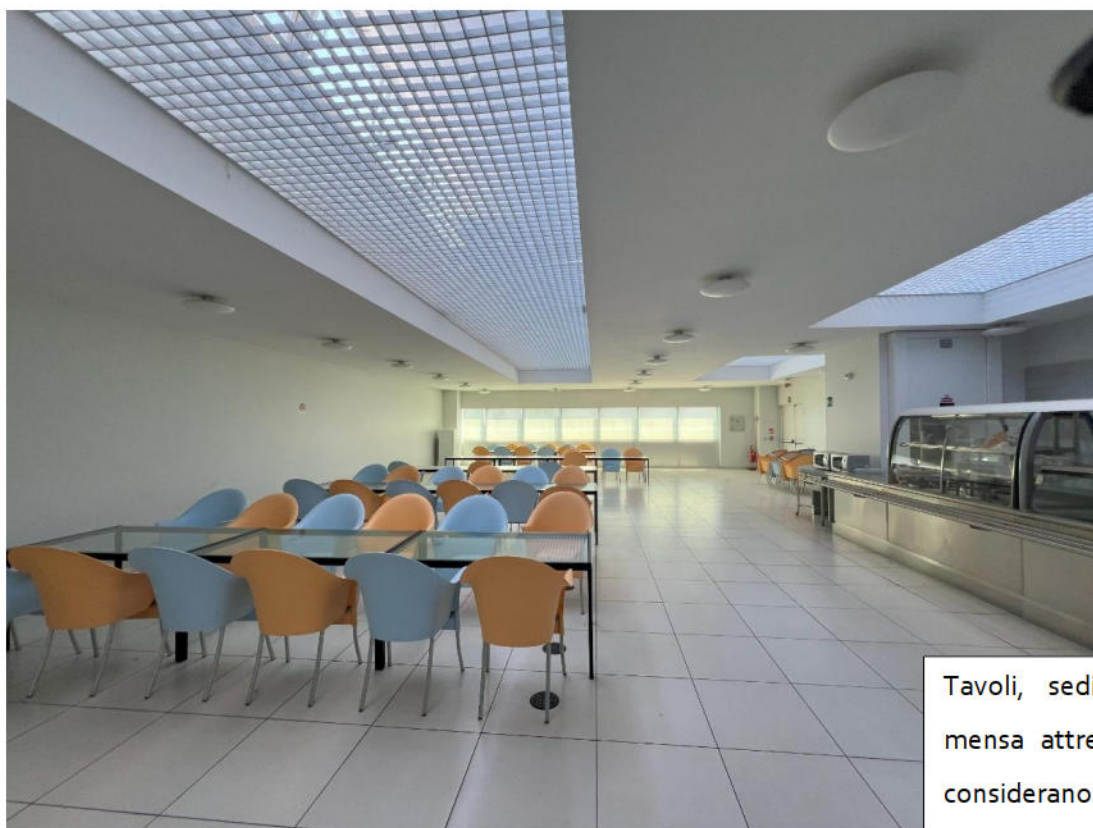
Locali archivio

ASTALEGALE.NET



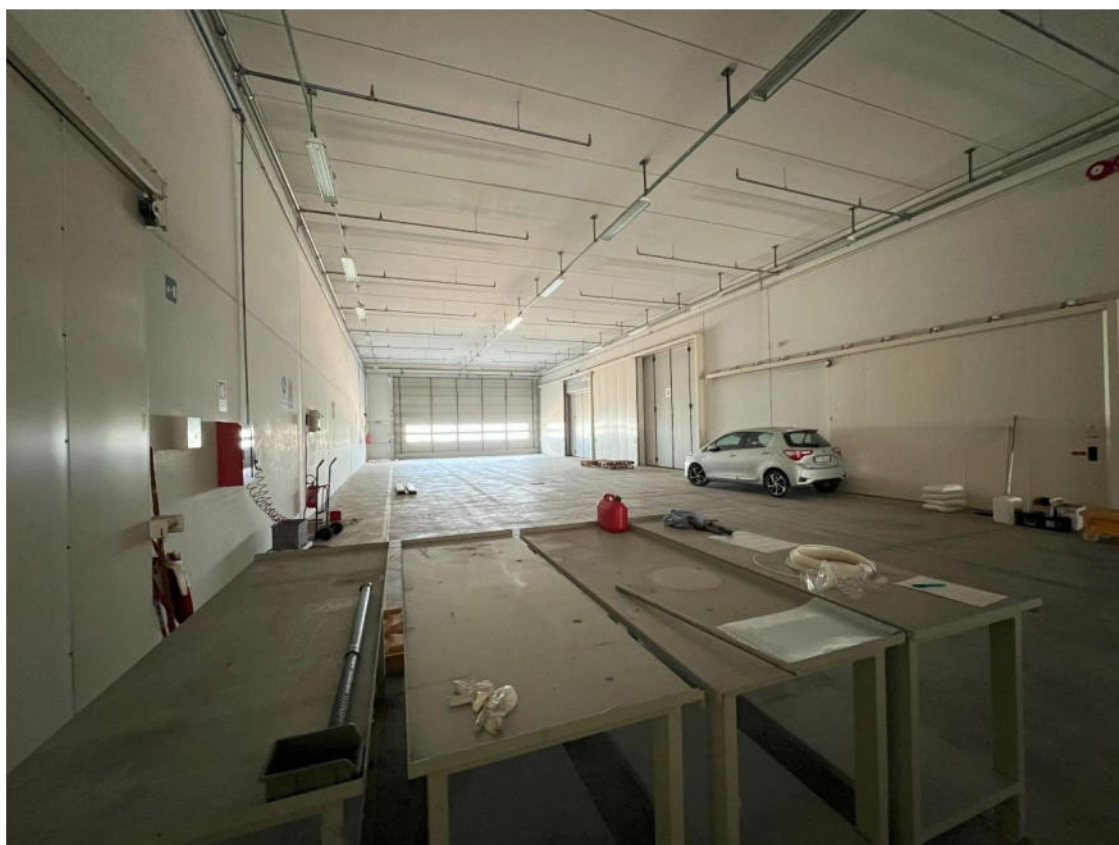
Gli arredi NON si
considerano facenti parte
dell'immobile

Locale mensa



Tavoli, sedie e bancone
mensa attrezzato NON si
considerano facenti parte
dell'immobile

Zona garage tra il fabbricato produttivo e quello ad uffici



Fabbricato produttivo



ASTALEGALE.NET

Altra immagine del fabbricato produttivo

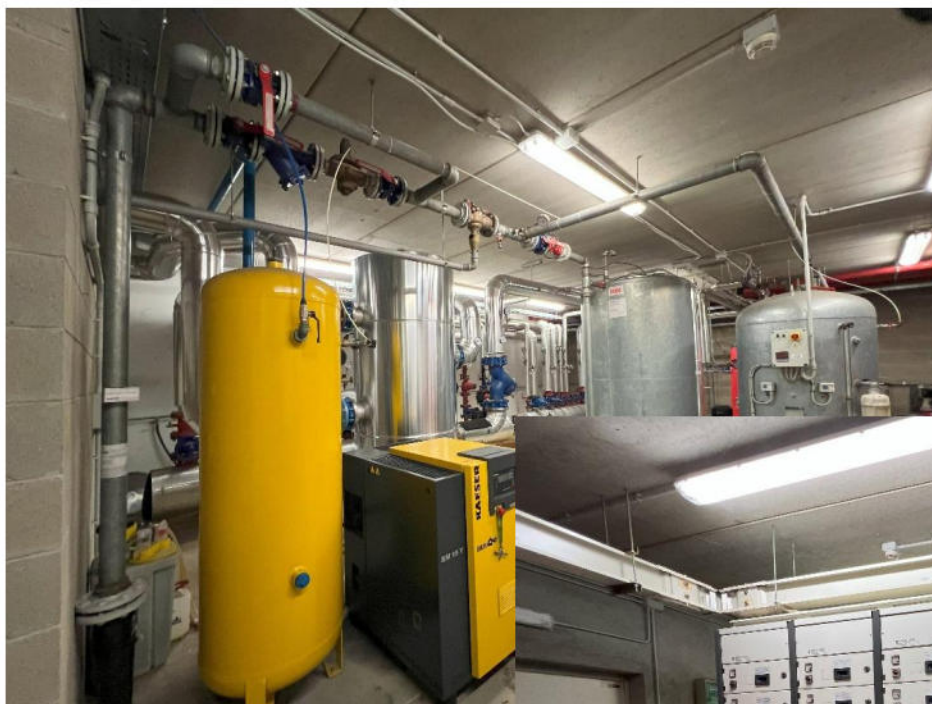


Centrale termica



Gruppo elettrogeno e altri impianti





ASTALEGAL

Fanno inoltre parte integrante dell'immobile i seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento costituito da: centrale termica dotata di n. 5 caldaie Viessman, sottocentrale con pompe, tubazioni, valvole, quadro elettrico e strumentazione relativa, rete di tubazioni a soffitto negli uffici e a pavimento nei locali produttivi;
- Impianto di raffrescamento e trattamento aria costituito da: gruppi di refrigerazione in copertura, rete di distribuzione a soffitto negli uffici amministrativi e a pavimento nei locali produttivi;
- Impianto elettrico costituito da: rete di illuminazione di potenza, apparecchi illuminanti; trasformatore ad olio da media a bassa tensione posto in apposita cabina interna allo stabilimento, quadro di distribuzione generale collocato nella stessa cabina, gruppo di continuità UPS installato in altra apposita cabina, gruppo elettrogeno ad avviamento automatico;
- Impianto idraulico costituito da: rete di distribuzione interna ed esterna, sistema di addolcimento e accumulo, pompe di pressurizzazione sommerse;
- Impianto pneumatico costituito da: rete di distribuzione dell'aria nella zona produttiva, con valvole

e riduttori, compressore d'aria a vite;

- Impianto antincendio costituito da: rete di tubazioni interrato e nei controsoffitti; centrale sprinkler, valvole e sprinkler, sistema di estintori a manichetta interni ed esterni, serbatoi esterni interrati, pompe per serbatoi; sistema di sensoristica per rilevamento ed allarme;
- Quadri elettrici del sistema di sensoristica; estintori mobili con e senza supporto distribuiti nelle varie aree;
- Impianto di allarme antintrusione costituito da: anello GPS interrato intorno all'edificio;
- Centraline, sensori e telecamere;
- Impianti ascensori e montacarichi costituito da: n. 4 ascensori (13 persone), n. 2 montacarichi (21 persone), relative sale macchine con pompe, serbatoi, quadri, eccetera;

Vengono venduti con l'immobile, anche se si tratta di accessori i seguenti beni:

- Vetrate divisorie interne e porte a vetri con alcune pannellature in alluminio situate negli uffici del 1° piano e piano terra, pareti semi-vetrato divisorie interne e porte semi-vetrato situate nell'area produttiva, boiserie in ciliegio negli uffici direzionali del 1° piano e pavimento flottante, in parte in ciliegio, divani ancorati alle pareti.

Altre informazioni sono contenute nella scheda allegato 4 ricevuta dall'esecutata.

Indicazioni sulle superfici di cui si compone il complesso immobiliare.

		Sup. comm.
1	Edificio uffici	8560
2	Edificio produttivo	9910
3	Edificio guardiania	186
4	Area di pertinenza	34462
5	Area verde agricola	76889

Ulteriori suddivisioni sono indicate nella sopracitata scheda allegato 4.

Accessori venduti con l'immobile.

		Sup. comm.	
Pareti vetrate divisorie interne e porte a vetri con alcune pannellature in alluminio della zona uffici	800	circa	
Pareti semi-vetrato divisorie interne e porte semi-vetrato dell'area produttiva	700	circa	
Boiserie e mobili in ciliegio degli uffici direzionali	600	circa	
Pavimento flottante degli uffici (in ciliegio nell'area direzionale)	8000	circa	

Si evidenzia che tutte le superfici sopra indicate sono state desunte dagli atti e non sono conseguenti all'esecuzione di un rilievo, non è quindi possibile garantire la loro correttezza.

Altre immagini sono contenute nell'allegato 8.

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, quelle cioè che non comportano l'incommerciabilità del bene, o delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.L. vo 380/01.

Nel caso specifico si riferisce che la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta in base al Permesso di costruire n. 241 del 7.9.05, alla Dichiarazione di Inizio Attività in sanatoria n. 1137 del 22.12.06 e al permesso di costruire in variante al precedente n. 404 del 22.1.07.

Il complesso è stato dichiarato parzialmente agibile con la Dichiarazione di agibilità parziale n. 261 del 29.12.06 e con la successiva Dichiarazione di agibilità parziale n. 261 bis del 15.9.10. Resta non agibile la porzione al piano terra del transetto ovest dell'immobile ad uffici nel progetto destinata a centro congressi e ancora oggi da ultimare.

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

Con il n. 7 si allega un estratto del permesso in sanatoria e con il n. 7 bis un estratto delle agibilità.

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 schede catastali allegate con il n. 1 bis sono conformi.



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. 5. Il certificato riferisce come l'immobile si trovi in area dedicata a nuovi insediamenti produttivi e come la gran parte dell'area verde si trovi in area agricola ed in classe IIa di pericolosità geologica.

L'immagine a fianco è un estratto del piano regolatore.

Attestato prestazione energetica

Gli immobili non sono dotati 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 ricercato gli atti di vendita di fabbricati industriali, trovando i quattro atti allegati con il n. 6 con le loro visure catastali.

Si tratta di immobili non comparabili con il nostro, che rappresenta un'eccellenza.

Si ritiene che un elemento di confronto possa però essere assunto in base al comparabile 4, che tratta la vendita del fabbricato della [REDACTED] acquistato a 7.200.000 € nel 2023 i cui uffici possono essere valutati 1.080,00 €/mq.

L'analisi degli atti è illustrata nella tabella seguente.

	atto del	prezzo	Area di pert.	Uffici	Produzione	Custodia	Autorimesa	
1 compl. prod. D1 e A3	12/07/2021	5.525.622,35 €	19319	5770,37	5710,89	70	0	sup.
			0,05	1	0,3	1	0,5	coeff.
			46,72 €	512,44 €	280,29 €	934,31 €	467,16 €	param.
		5.525.622,35 €	902.497,72 €	2.956.999,64 €	1.600.723,21 €	65.401,77 €	- €	valore
2 compl. prod. D1, C6 e A3	13/09/2018	1.500.000,00 €	4162	771,53	1594,44	56,25	182,5	sup.
			0,05	1	0,3	1	0,5	coeff.
			46,72 €	934,31 €	280,29 €	934,31 €	467,16 €	param.
		1.500.000,00 €	194.430,12 €	720.846,90 €	446.912,10 €	52.554,99 €	85.255,88 €	valore
3 compl. prod. D1 e A3	16/06/2016	3.450.000,00 €	10605	1299,57	2486,78	120,96		sup.
			0,05	1	0,3	1	0,5	coeff.
			63,96 €	1.279,29 €	383,79 €	1.279,29 €	639,64 €	param.
		3.450.000,00 €	678.341,23 €	1.662.521,60 €	954.389,40 €	154.747,78 €	- €	valore
4 compl. prod. D7	27/12/2023	7.200.000,00 €	24194	1020,28	14033,06			sup.
			0,05	1	0,3	1	0,5	coeff.
			63,96 €	1.080,73 €	324,22 €	1.080,73 €	540,37 €	param.
		7.200.000,00 €	1.547.551,88 €	1.102.651,58 €	4.549.796,54 €	- €	- €	valore

Sono poi stati cercati annunci di vendita, senza riuscire a trovare una sola offerta di immobili simili. L'immobile più simile al nostro è quello dell'annuncio allegato con il n. 6 bis, che tratta un fabbricato della zona Vadò.

Sono poi stati analizzati i bollettini OMI, che si allegano con il n. 6 ter, dai quali risulta come nelle aree industriali del circondario i capannoni industriali abbiano un valore normale massimo non superiore a 540 €/mq. Fa eccezione l'area di Santena dove il valore massimo è pari a 620 €/mq. Si veda l'immagine che segue.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	310	620	L	1,8	3,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Si ritiene quindi che l'eccezionalità del bene da stimare abbia anche alzato la media dei valori OMI della zona, che diversamente sarebbero stati inferiori a quelli della zona Vadò.

Si ritiene quindi di stimare l'immobile sulla base del comparabile 4 e del bollettino OMI di Santena, alzando però i valori del 30% circa, per adeguarli al livello del nostro immobile.

Gli accessori/arredi sono stati stimati in base all'analisi prezzi che segue.

Analisi costo pavimento	
struttura e pannelli	50,00 €
finitura	40,00 €
trasporto e montaggio	30,00 €
Totale	120,00 €
Riduzione 50%	60,00 €

Analisi costo pareti	Vetrate	semi-vetr.	boiserie
costo parete	200,00 €	180,00 €	400,00 €
trasporto e montaggio	100,00 €	100,00 €	150,00 €
Totale	300,00 €	280,00 €	550,00 €
Riduzione 50%	150,00 €	140,00 €	275,00 €

Si stimano quindi gli arredi con i parametri indicati nella tabella che segue.

	Sup. comm.	parametro	Valore
Pareti vetrate divisorie interne e porte a vetri con alcune pannellature in alluminio della zona uffici	800	150,00 €	120.000,00 €
Pareti semi-vetrate divisorie interne e porte semi-vetrate dell'area produttiva	700	140,00 €	98.000,00 €
Boiserie e mobili in ciliegio degli uffici direzionali	600	275,00 €	165.000,00 €
Pavimento plottente degli uffici (in ciliegio nell'area direzionale)	8000	60,00 €	480.000,00 €
TOTALE			863.000,00 €

Il valore del complesso immobiliare oggetto della presente, a corpo e non a misura, è quindi indicato nella tabella che segue.

		Superficie in mq		Valore dell'immobile	
		catastale	commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
1	Edificio uffici	8560	8560	€ 1.300,00	€ 11.128.000,00
2	Edificio produttivo	9910	9910	€ 750,00	€ 7.432.500,00
3	Edificio guardiania	186	186	€ 1.000,00	€ 186.000,00
4	Area di pertinenza	34462	34462	€ 50,00	€ 1.723.100,00
5	Area verde agricola	76889	76889	€ 20,00	€ 64.000,00
5	Arredi			a corpo	€ 863.000,00
				Totale	€ 21.396.600,00
Adeguaamenti della stima per					
		assenza di garanzia per vizi			
		oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
		stato d'uso			€ -
		manutenzione			
		possesto			€ -
		oneri giuridici non eliminabili			€ -
		spese condominiali insolute			
			totale deprezzamenti		€ -
			TOTALE GENERALE		21.396.600,00 €

Si allegano:

-  1 visura catastale S
-  1bis schede catastali S
-  1ter mappe catastali S
-  2 atto acquisto 1999 S
-  2bis atto acquisto 2004 S
-  2ter note conferimento e cambio denominazione
-  3 ispezione su prodit ampliata
-  3bis ispezione sui codici fiscali
-  3ter ispezione mappale 158 Santena S
-  3terbis nota sentenza di fallimento S
-  4 scheda analitico descrittiva S
-  5 Certificato di Destinazione Urbanistica Santena
-  6 atti per stima S
-  6bis annuncio per stima S
-  6ter OMI S
-  7 estratto permesso in sanatoria S
-  7bis agibilità S
-  8 foto jpg

Torino, lì 23.9.25

In Fede
Arch. Flavio Contardo