

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Sabrina Gambino

R.G.E. 424/2023

Creditore: xxxx

Debitori eseguiti: xxxx

xxxx

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSE	2
RISPOSTA AL QUESITO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....	2
3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO	4
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI.....	4
5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	5
6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	6
8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE	7
9. STIMA	8
10. DESCRIZIONE	11
ELENCO ALLEGATI	12

PREMESSE

Con atto di pignoramento trascritto in data 29/09/2023 la xxxx, rappresentata e difesa dall'avvocato Maurizio Ferro, sottoponeva a pignoramento il bene in oggetto, promuovendo l'esecuzione immobiliare n. 424/2023.

Il Giudice della procedura esecutiva, all'udienza del 23/09/2023, disponeva CTU nominando la sottoscritta Arch. Francesca Raffo e fissava l'udienza per la comparizione delle parti in data 30/01/2024 ore 12.30.

RISPOSTA AL QUESITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato è sito ad Avigliana (TO), strada Moncenisio n. 67 e consiste in: casa di civile abitazione a due piani fuori terra, parzialmente cantinata, così composta:

- ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia al piano terreno (primo fuori terra);
- due camere, disimpegno, bagno, stireria, ripostiglio e balcone al piano primo (secondo fuori terra);

oltre a cantina al piano interrato e a corte esclusiva su cui insiste un basso fabbricato a uso deposito. Completa la proprietà una porzione di corte esclusiva sita nell'area prospiciente l'accesso al fabbricato.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Avigliana come segue:

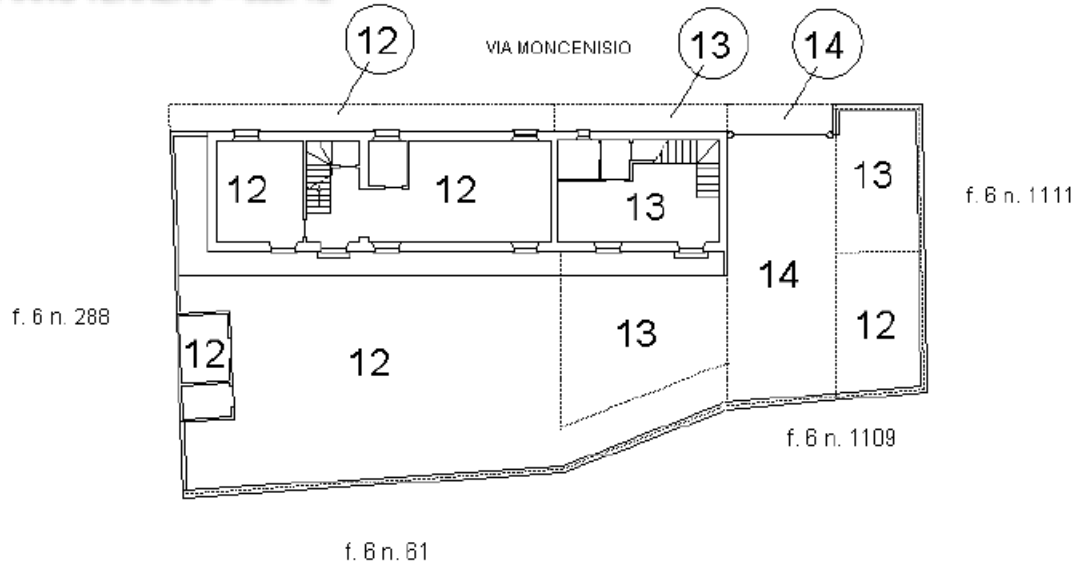
foglio 6, mappale 290, sub. 12, via Moncenisio n. 67, piani S1-T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 190 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 169 mq, rendita 524,20€, intestata agli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

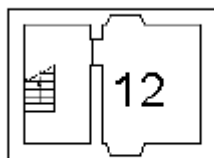
I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Avigliana, in via Moncenisio n. 67. Il bene in oggetto fa parte di un edificio sorto come abitazione rurale, disposto su due piani fuori terra, oltre a una piccola porzione di piano interrato adibito a cantina. Il fabbricato è diviso in due unità indipendenti con accessi separati da un'area comune recintata. Internamente l'immobile è composto da soggiorno, cucina e bagno al piano terreno; una scala interna conduce al piano primo, composto da due camere, bagno, ripostiglio/stireria, disimpegno, ripostiglio sopra-scala e balcone. Al piano interrato è presente una cantina e in cortile insiste un locale a uso deposito (che è stato ampliato abusivamente). La superficie complessiva dell'appartamento (muri compresi) è pari a circa 138mq, il balcone ha superficie

di circa 15mq, la cantina di 20mq e l'area esterna di circa 165mq, esclusa la porzione di cortile esclusiva esterna alla recinzione. Il bene è stato ristrutturato nel 2010 e si trova in buone condizioni di manutenzione.

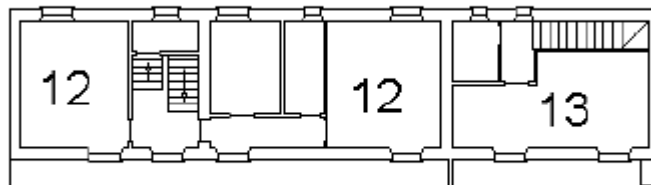
PIANO TERRENO – sub. 12



PIANO INTERRATO – sub. 12



PIANO PRIMO – sub. 12



3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO

L'immobile è abitato dagli esecutati.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 10/01/2005 ai nn. 218/45, nascente da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Berruto Angelo del 30/12/2004 rep. 19918/9203 a favore della xxxx e contro gli esecutati per la quota di ½ ciascuno – debitore non datore di ipoteca la sig.ra xxxx - per le somme capitale di 150.000,00€ e totale di 300.000,00€. L'ipoteca grava sul subalterno 4 (identificativo precedente del bene in oggetto).

Annotazione a iscrizione nn. 52/3/720 del 07/07/2011, derivante da restrizione di beni del 22/06/2011, notaio Biino Giulio rep. 29931/15065 – foglio 6, n. 290, sub. 13.

- **Ipoteca della riscossione** iscritta in data 05/03/2018 ai nn. 1823/172, nascente da atto del 02/03/2018 rep. 5772/11018 a favore di xxxx e contro il sig. xxxx per la quota di 1/2 e le somme capitale di 123.857,09€ e totale di 247.714,18€. L'ipoteca grava sul sub. 12 e sulle particelle 1108 e 1111 del foglio 6.

Si segnala che gli esecutati acquistarono nel 2004 tutto il fabbricato (ex C.F. foglio 6, mappale 290, sub. 4) e i limitrofi mappali identificati al catasto terreni al foglio 6, nn. 1108 e 1111. A seguito di frazionamento al catasto urbano il fabbricato veniva diviso in due unità immobiliari indipendenti (sub. 12, l'immobile in oggetto - sub. 13, altra unità residenziale – sub. 14 Bene Comune Non Censibile) e, con atto del 2011, gli esecutati vendevano il sub. 13.

Tuttavia, il frazionamento non è stato effettuato al catasto terreni e i mappali 1108 e 1111 non sono stati trasformati in ENTE URBANO e sono ancora intestati agli esecutati per la quota di ½ ciascuno. Pertanto, la suddetta ipoteca, iscritta in data 05/03/2018 ai nn. 1823/172, grava sulla proprietà di terzi.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 29/06/2023 ai nn. 5286/4355, nascente da atto del 22/05/2023 rep. 9360 a favore della xxxx e contro gli esecutati per la quota di ½ ciascuno, gravante sull'immobile identificato al foglio 6, n. 290, sub. 12.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

VINCOLI e ONERI (condominiali, edilizi/urbanistici, storico/artistici) opponibili all'acquirente

Non sono presenti.

CENSO, LIVELLO e USI CIVICI

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database “Sistema Piemonte”, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI*a) Art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)*

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

b) Spese a carico dell'aggiudicatario

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819- restrizione di beni. Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono schematizzati nella tabella che segue:

		costo di cancellazione	note
1	ipoteca volontaria (mutuo)	35 €	per ciascuna ipoteca
2	ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria. L'importo minimo è 200€	importo minimo: 200 €; importo massimo: 0,5% del valore di aggiudicazione o iscrizione ipotecaria	per ciascuna ipoteca
3	trascrizioni (pignoramento)	200 €	per ciascun pignoramento
Relativamente alle voci 2) e 3) si pagano inoltre:			
4	bolli	53 €	per ciascuna cancellazione
5	tasse ipotecaria	35 €	per ciascuna cancellazione

c) Spese condominiali

I beni non fanno parte di un condominio.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscono l'immobile.

6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA

I beni alla data del pignoramento risultano essere in piena proprietà dei sig.ri:

- **xxxx**, proprietà per 1/2;
- **xxxx**, proprietà per 1/2;

per acquisto dai sig.ri xxxx con atto a rogito notaio Berruto Angelo in Torino in data 30/12/2004 rep. 19917/9202, trascritto in data 10/01/2005 ai nn. 217/162.

Si precisa che con il suddetto atto gli esecutati acquistavano tutto il fabbricato (ex C.F. foglio 6, mappale 290, sub. 4) e i limitrofi mappali identificati al catasto terreni al foglio 6, nn. 1108 e 1111. A seguito di frazionamento il fabbricato veniva diviso in due unità immobiliari indipendenti (sub. 12, l'immobile in oggetto - sub. 13, altra unità residenziale – sub. 14 Bene Comune Non Censibile) e che, con atto notaio Biino Giulio in Torino del 22/06/2011 rep. 29932/15066, trascritto in data 28/06/2011 ai nn. 5006/3543, gli esecutati vendevano il sub. 13.

I sig.ri xxxx acquistavano il bene dalle sig.re xxxx con atto a rogito notaio Cauchi Patrizia in data 19/03/1990, rep. 2817, trascritto in data 31/03/1990 ai nn. 2192/1680.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1967. Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire 2004-131 del 2/11/2004 per ristrutturazione e ampliamento del fabbricato.
- Variante al Permesso di Costruire 2004-131 del 22/02/2010.
- Il certificato di agibilità è stato richiesto con istanza protocollo 15880/2014 del 25/08/2014.

Alla luce del sopralluogo, il bene risulta conforme all'ultima pratica presentata. Si segnala che il locale lavanderia al piano terreno in realtà è un bagno. Tale irregolarità non compromette la commerciabilità del bene e può essere sanata creando un disimpegno fra il soggiorno e il bagno (in quanto l'assenza dell'antibagno non rispetta la normativa igienico-sanitaria) oppure, più semplicemente, ripristinando la funzione originaria di lavanderia.

Si segnala inoltre che il locale deposito sito in cortile presenta una volumetria maggiore rispetto a quanto indicato nei permessi edilizi ed è stata realizzata una tettoia aperta senza autorizzazione. Tali opere avrebbero richiesto il rilascio di un permesso di costruire; l'abuso potrà essere sanato previa verifica dei requisiti edilizi e urbanistici e il pagamento dei rispettivi oneri; in alternativa dovrà essere demolito.

Situazione urbanistica

Secondo il PRGC del comune di Avigliana l'immobile fa parte delle aree B1: ambiti costituiti da aree totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto (B): in questi ambiti sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro o di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura e di ampliamento nei limiti fissati all'art. 3, punto 7 lett. g, precedente.



8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE ¹

- In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è commerciabile perché è stato realizzato in data anteriore al

¹ In relazione alla regolarità o conformità edilizia si specifica che, in generale, gli immobili si intendono commerciabili quando sono stati realizzati prima del 1967 oppure quando sono stati costruiti in forza di un titolo abilitativo valido, in modo non totalmente difforme da questo e senza variazioni essenziali. Gli immobili si intendono invece regolari o conformi quando appaiono sostanzialmente uguali e conformi ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità, mentre quelli relativi alla regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che possono interessare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un serio pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità.

Nel caso l'immobile fosse invece ritenuto incommerciabile, l'aggiudicatario per poterlo vendere dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso incommerciabile.

- Per quanto riguarda il certificato di agibilità si ricorda che si tratta di un documento che dimostra che l'immobile sia idoneo all'uso per cui è stato realizzato e che attesta quindi la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziata. Anche in questo caso gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, e non possono essere estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

- 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

1967 e perché successivamente non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto d'assenso equivalente agli effetti. Fatta eccezione per l'ampliamento del basso fabbricato a uso deposito e la realizzazione della tettoia in cortile, che dovranno essere sanati o demoliti. Per regolarizzare tali opere si stima una spesa minima di 8.000€.

- La difformità minore, consistenti nell'assenza dell'antibagno al piano terreno, potrà essere regolarizzata ripristinando il bagno alla funzione di lavanderia.
- Il certificato di abitabilità è stato richiesto con istanza protocollo 15880/2014 del 25/08/2014.
- 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 non è conforme per via delle difformità esterne. Per la variazione catastale si stima una spesa di 400€.
- L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica 2012-100458-0007 e ricade in classe energetica D. Per il rinnovo dell'APE, che ha validità massima di 10 anni, si stima una spesa di circa 250€.

9. STIMA

Per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona 4 (Periferica/Residenziale a nord della Dora) del Comune di Avigliana per il primo semestre del 2023, evidenziati di seguito.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: AVIGLIANA

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE A NORD DELLA DORA - S.S. 24

Codice zona: D1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	4	5,9
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2100	L	5,7	8,6
Box	Normale	500	750	L	3,1	4,7

di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano 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.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: la superficie commerciale², lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la qualità architettonica e il contesto del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella che segue:

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.

	Imm. da stimare	1	2	3	Prezzi marginali
Prezzo	-	€ 244.000,00	€ 230.000,00	€ 299.000,00	
superficie	190	130	200	192	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione	0,7	0,7	0,2	0,7	600 €
box	0	2	2	2	a corpo 8000€
posto auto	2	2	0	2	a corpo 4000€
					8.000 €
Prezzo/sup.		1.876,92	1.150,00	1.557,29	
Prezzo/sup. - 20%		1.501,54	920,00	1.245,83	
		1	2	3	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 244.000,00	€ 230.000,00	€ 299.000,00	
superficie		€ 73.347,44	-€ 12.224,57	-€ 2.444,91	€ 1.222,46
Stato di manutenzione		€ 0,00	€ 60.000,00	€ 0,00	€ 600,00
box		-€ 16.000,00	-€ 16.000,00	-€ 16.000,00	€ 8.000,00
posto auto		€ 0,00	€ 8.000,00	€ 0,00	€ 4.000,00
Prezzi corretti		€ 301.347,44	€ 269.775,43	€ 280.555,09	
<u>Valore dell'immobile</u>		€ 301.347,44	€ 269.775,43	€ 280.555,09	
prezzo al mq		€ 1.586,04	€ 1.419,87	€ 1.476,61	
prezzo al mq		1.494,17 €			
riduzione per trattativa 10%		1.344,75 €			

2 Si precisa che, ai fini della stima, viene considerata la superficie catastale (che corrisponde alla superficie commerciale) indicata nella visura planimetrica in quanto è congruente con le misurazioni effettuate sul luogo e anche per la maggiore precisione di rilievo dell'area esterna effettuata in sede di presentazione della pratica Docfa, per la quale, con ogni probabilità, è stato realizzato un rilievo strumentale accurato. Si ricorda inoltre che la superficie catastale (o commerciale) è la somma delle superfici dei vani che compongono un'abitazione (la cucina, il salotto, le camere da letto, i bagni) e delle pertinenze della casa (il balcone, il terrazzo, il giardino la cantina), che viene moltiplicata per un coefficiente correttivo stabilito dalla legge nel DPR 138/98. La superficie catastale è utilizzata per ottenere il valore dell'immobile, per questo viene anche definita commerciale ed è quella utilizzata per il calcolo di alcune tasse e per definire il costo di un'unità immobiliare. Non corrisponde con la superficie calpestabile dell'immobile.

Si stima quindi l'immobile con il parametro che segue, corrispondente al valore medio previsto dall'OMI per le abitazioni di tipo civile in stato normale e congruente con la ricerca dei valori di offerta presenti sul mercato.

			Valore dell'immobile	
	sup. reale	sup. commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
appartamento	169	190	€ 1.350,00	€ 256.500,00
Adeguaamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi		10%	€ 25.650,00
	regolarizzazione edilizia, castale e APE			€ 8.650,00
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			€ -
	possesso			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	totale deprezzamenti			€ 34.300,00
	Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti			€ 222.200,00

Si stima quindi il valore dell'immobile in **€ 222.200,00**.

In generale si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che in generale l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione

di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

10. DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Avigliana, in via Moncenisio n. 67, in un'area periferica a nord del centro del comune. Il bene in oggetto fa parte di un edificio sorto come abitazione rurale, disposto su due piani fuori terra, oltre a una piccola porzione di piano interrato adibito a cantina. La struttura portante è in muratura, gli orizzontamenti sono in travetti e tavelloni, il tetto è a due falde con manto di copertura in tegole marsigliesi, la finitura principale di facciata è intonaco tinteggiato. In seguito alla ristrutturazione terminata nel 2012, il fabbricato è stato diviso in due unità indipendenti. L'accesso alla proprietà in oggetto avviene tramite cancello indipendente da un'area esterna comune, arretrata rispetto al filo stradale e da un altro accesso pedonale su strada.



Internamente l'immobile è composto da soggiorno, cucina e bagno al piano terreno; una scala interna conduce al piano primo, composto da due camere, bagno, ripostiglio/stireria, disimpegno, ripostiglio sopra-scala e balcone. Al piano interrato è presente una cantina e in cortile insiste un locale a uso deposito (che è stato ampliato abusivamente). La superficie complessiva dell'appartamento (muri compresi) è pari a circa 138mq, il balcone ha superficie di circa 15mq, la cantina di 20mq e l'area esterna di circa 165mq, esclusa la porzione di cortile esclusiva esterna alla recinzione. Internamente il bene presenta pavimenti in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti e in parquet d'epoca in una camera da letto al piano primo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; sono rivestite in piastrelle in bagno e nella fascia paraschizzi della cucina. Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro; gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetro camera. Il riscaldamento è autonomo con termosifoni. Il bene è stato ristrutturato nel 2010 e si trova in buone condizioni di manutenzione.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Scheda riassuntiva
- 2 Visura e planimetria catastali
- 3 Atto di compravendita
- 4 APE - scaduto
- 5 Estratti pratiche edilizie
- 6 Elenchi formalità
- 7 Annunci immobiliari

Torino, li 27.12.2023



In fede

arch. Francesca Raffo