

TRIBUNALE DI TORINO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice Dott.ssa Francesca Alonzo

R.G.E. 454/2022

Creditore: [REDACTED]  
[REDACTED]

Debitori eseguiti: [REDACTED]

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSE .....	2
RISPOSTA AL QUESITO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI .....	3
3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO .....	3
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI .....	3
5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	4
6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	6
8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE .....	7
9. STIMA .....	8
10. DESCRIZIONE.....	11
ELENCO ALLEGATI .....	13

---

Arch. Francesca Raffo  
via Baretto 36, 10125 Torino  
tel. e fax 011 7630384 - cellulare 328 4589010  
e-mail: francescaraffo@libero.it



## PREMESSE

Con atto di pignoramento trascritto in data 07/09/2022 la [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED], sottoponeva a pignoramento il bene in oggetto, promuovendo l'esecuzione immobiliare n. 454/2022.

Il Giudice della procedura esecutiva, all'udienza del 03/03/2023, disponeva CTU nominando la sottoscritta Arch. Francesca Raffo e fissava l'udienza per la comparizione delle parti in data 15/09/2023 ore 09.30.

## RISPOSTA AL QUESITO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato è sito in Villar Dora (TO), via Celle n. 33 e consiste in: terreno della superficie catastale di 1463mq, distinto in mappa terreni al foglio 3, mappali 34, 610 e 641, con entro stante casa di civile abitazione su due piani fuori terra, oltre a piano interrato adibito a cantina, deposito-magazzino, locale caldaia e autorimessa al piano terreno; il tutto formante un unico corpo posto alle generali coerenze: Strada Provinciale da Rubiana a Celle a più lati, mappali 8, 611, 12 e 7 dello stesso foglio 3 della mappa terreni.

L'immobile è identificato al Catasto del Comune di Villar Dora come segue:

#### Catasto Fabbricati

- **foglio 3, mappale 34, sub. 1**, via Celle, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 50,35€;
- **foglio 3, mappale 34, sub. 2**, via Celle, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 57 mq, superficie catastale 74 mq, rendita 79,48€;
- **foglio 3, mappale 34, sub. 3**, via Celle, piani T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 205 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 192 mq, rendita 50,35€;

#### Catasto Terreni

- **foglio 3, mappale 610**, PASCOLO ARB, classe U, superficie 434 mq, reddito dominicale 0,31€, reddito agrario 0,11€;
- **foglio 3, mappale 641**, CAST FRUTTO, classe 3, superficie 17 mq, reddito dominicale 0,02€, reddito agrario 0,01€;
- **foglio 3, mappale 34**, ENTE URBANO, superficie 1012 mq.

Tutte le unità sono correttamente intestate agli esecutati per la quota di ½ ciascuno.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni in oggetto sono nel Comune di Villa Dora (TO), in via Celle n. 33, all'interno della Borgata Montecomposto, in una zona collinare prevalentemente residenziale.

Si tratta di una villa indipendente realizzata verso la fine degli anni '60 del Novecento, elevata a due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e si compone di: ingresso, cucina, sala, due camere da letto, bagno interno e piccolo bagno esterno al piano terreno; ingresso, una camera e un bagno al piano primo; locali adibiti a cantina/magazzino al piano seminterrato. Oltre a un'autorimessa al piano terreno con accesso direttamente dalla strada. Il piano terreno e il piano primo sono collegati da una sala interna, che conduce anche a una piccola cantina al piano seminterrato. Il piano seminterrato ha accesso dal giardino privato. Il fabbricato insiste su un terreno di pertinenza adibito a giardino con superficie catastale di 1463 mq, in pendenza e recintato. Il bene si trova in discrete condizioni di manutenzione.

## 3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO

Il bene è abitato dagli esecutati.

## 4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 02/10/2008 ai nn. 8283/1391, nascente da concessione a garanzia di apertura credito con atto del notaio Felice Rossi in Torino del 17/09/2008 rep. 51616/17718 a favore della [REDACTED] e contro i sig.ri [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno - per le somme capitale di 300.000,00€ e totale di 600.000,00€.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 07/09/2022 ai nn. 5995/7485, nascente da atto del 24/06/2022 rep. 15092 a favore della [REDACTED] e contro gli esecutati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

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

La vendita del bene avvenne, con atto notaio Felice Rossi del 17/09/2008 rep. 51615, sotto l'osservanza dei seguenti atti:



- atto rogito notaio Giovanni Rinaudo del 04/09/1980 rep. 651/343, trascritto in data 30/09/1980 ai nn. 5376/4457;

- atto rogito notaio Manacorda del 12/09/1960, registrato a Torino il 28/09/1960 al n. 6234 e atto rogito notaio Manacorda del 18/02/1961, registrato a Torino il 10/03/1961 al n. 21449, per le servitù in essi contenuti.

Più precisamente si riporta che:

nell'atto Manacorda del 12/09/1930 il sig. ██████████ dante causa dei venditori, dichiarò che nel mappale 31, verso il confine con la proprietà ██████████ e ██████████ esiste un pozzo nero perdente d'uso comune con la stessa proprietà ██████████; pertanto, ne sarà comune anche la sua manutenzione; dichiarò inoltre che per il servizio di acqua potabile della sua proprietà a giorno dovrà usufruire di passaggio sotterraneo sulla proprietà come venduta;

nell'atto Manacorda del 18/02/1961 le parti si diedero atto che esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio in parte, costituita con atto rogito Muzzi di Almese in data 11/11/1956 reg. ad Avigliana in data 01/12/1956 n. 746 e modificata con atto rogito Fissore di Carmagnola del 24/04/1959, reg. a Carmagnola in data 06/05/1959 n. 1281.

#### 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*

Il bene non fa parte di un condominio, trattandosi di abitazione indipendente.

**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 di proprietà di:

- ██████████ nato a ██████████ il 17/05/1972, Cod. Fisc. ██████████, piena proprietà per la quota di ½;
- ██████████ nata a ██████████ il 24/03/1969, Cod. Fisc. ██████████, piena proprietà per la quota di ½;

per acquisto dai sig.ri ██████████ (quota di ¾) ed ██████████ (quota di ¼) con atto di compravendita rogito notaio Felice Rossi in Torino del 17/09/2008, rep. 51615/17717, trascritto in data 02/10/2008 nn. 8282/5881.

Il sig. ██████████ possedeva la quota di ¾ del bene in forza di:

- successione alla moglie, sig.ra ██████████ deceduta in data 17/07/2001, denuncia di successione n. 59/114, trascritta in data 14/12/2004 ai nn. 11776/8661 a favore dei sig.ri ██████████ ed ██████████ per la quota di ¼ ciascuno – accettazione tacita di eredità con atto del notaio Felice Rossi in Torino del 17/09/2008 rep. 51615/17717, trascritta in data 02/10/2008 nn. 8281/5880.



- compravendita dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto del notaio Giovanni Rinaudo in Torino del 04/09/1980 rep. 651-343, trascritto in data 30/09/1980 ai nn. 5376/4457 a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

La sig.ra [REDACTED] possedeva la quota di ¼ del bene in forza di:

- successione alla madre, sig.ra [REDACTED] deceduta in data 17/07/2001, denuncia di successione n. 59/114, trascritta in data 14/12/2004 ai nn. 11776/8661 a favore del sig. [REDACTED] ed [REDACTED] per la quota di ¼ ciascuno – accettazione tacita di eredità con atto del notaio Felice Rossi in Torino del 17/09/2008 rep. 51615/17717, trascritta in data 02/10/2008 nn. 8281/5880.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 1967.

Più precisamente sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 366 del 06/03/1963 per ampliamento e sistemazione di fabbricato;
- Certificato di abitabilità n. 866 del 19/01/1967;
- CILA 31/2015 del 07/05/2015 e CILA 111/2015 del 10/12/2015 per intervento di edilizia libera (sostituzione dei serramenti).

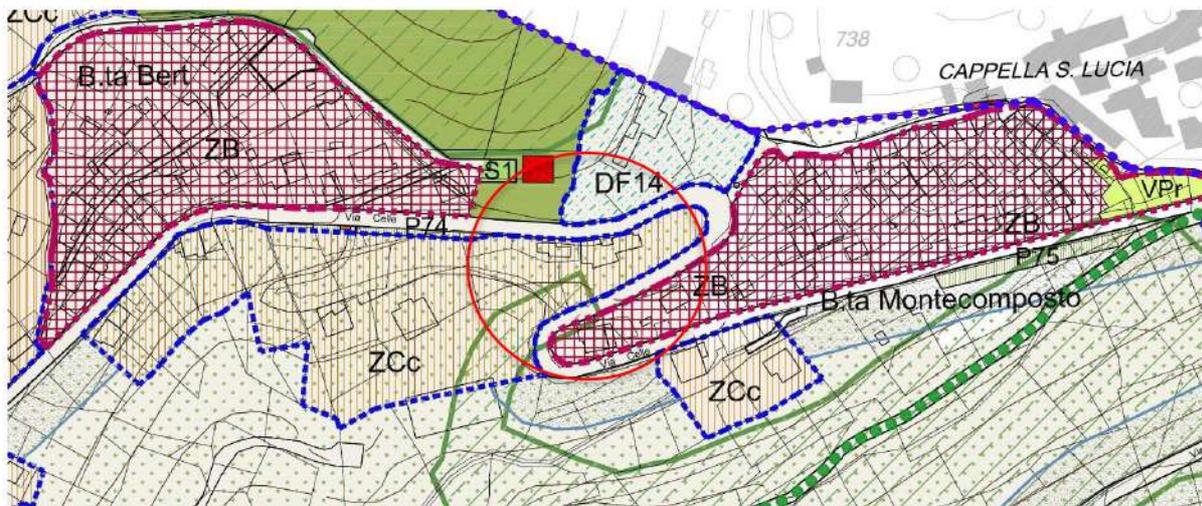
Alla luce del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto allegato alla pratica del 1963:

- la scala interna di collegamento è stata rappresentata con una forma leggermente diversa;
- il bagno al piano primo in realtà non dispone di antibagno;
- nella planimetria del piano seminterrato la prima apertura destra è una porta e non una finestra e la terza apertura non è una porta, bensì una finestra;
- la cantina al piano seminterrato nella realtà ha una sagoma diversa e, inoltre, non viene rappresentato il collegamento interno con il piano terreno;

Relativamente alle CILA per intervento di edilizia libera, si segnala che non tutti i serramenti sono stati sostituiti come previsto.

Le planimetrie catastali sono tre (sub. 1: autorimessa; sub. 2: locali al piano seminterrato; sub. 3: abitazione); si segnala che la scheda sub. 2 non è conforme e che non viene rappresentata la cantina collegata al piano terreno tramite scala interna.



**Situazione urbanistica**

Secondo il PRGC del comune di Villar Dora l'immobile fa parte delle zone residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate.

Il bene ricade in classe geomorfologica IIb: pericolosità moderata. Una piccola parte del terreno di pertinenza ricade in una porzione di territorio con pericolosità geomorfologicamente da media a molto elevata – classe IIIa.

## 8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE <sup>1</sup>

- 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 realizzato precedentemente al 1967

<sup>1</sup> 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.



e perché 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.

- Le difformità minori (consistenti in piccole modifiche interne e in modifiche di prospetto al piano seminterrato) potranno essere sanate con una SCIA e il pagamento di una sanzione. Si stima una spesa complessiva di 3.500€.
- Il certificato di abitabilità è stato rilasciato con numero n. 866 in data 19/01/1967.
- 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 sub. 2 non è conforme ed è necessario rappresentare anche la cantina. Il costo per la variazione catastale è stimabile intorno a 500€, oltre a 100€ di tributi catastali, per un totale di 600€.
- L'immobile non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Si stima un costo di 250€ per la sua redazione.

## 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 1 (intero territorio comunale) del Comune di Villar Dora per il secondo semestre del 2022, evidenziati di seguito.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max		Min	Max
<b>Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2</b>							
<b>Provincia:</b> TORINO	Abitazioni civili	Normale	870	1300	L	3,1	4,6
<b>Comune:</b> VILLAR DORA	Abitazioni di tipo economico	Normale	610	910	L	3	4,4
<b>Fascia/zona:</b> Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE	Box	Normale	400	600	L	2,7	4
<b>Codice zona:</b> B1	Ville e Villini	Normale	800	1200	L	3,4	5,1
<b>Microzona:</b> 1							
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico							
<b>Destinazione:</b> Residenziale							

- 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 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 commerciale, 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	-	€ 250.000,00	€ 245.000,00	€ 360.000,00	
superficie	205	165	160	320	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione	0,4	0,8	0,8	0,7	700 €
Prezzo/sup.		1.515,15	1.531,25	1.125,00	
Prezzo/sup. - 20%		1.212,12	1.225,00	900,00	
		1	2	3	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 250.000,00	€ 245.000,00	€ 360.000,00	
superficie		€ 44.494,95	€ 50.056,82	-€ 127.922,98	€ 1.112,37
Stato di manutenzione		-€ 46.200,00	-€ 44.800,00	-€ 67.200,00	€ 700,00
Prezzi corretti		€ 248.294,95	€ 250.256,82	€ 164.877,02	
<u>Valore dell'immobile</u>		€ 248.294,95	€ 250.256,82	€ 164.877,02	
prezzo al mq		€ 1.211,19	€ 1.220,76	€ 804,28	
prezzo al mq		1.078,75 €			

Si stima quindi l'immobile con il parametro che segue, corrispondente al valore medio previsto dall'OMI per le ville e i villini in stato normale e congruente con la ricerca dei valori di offerta presenti sul mercato (si precisa che i valori dei beni degli annunci immobiliari sono prezzi di offerta e non di effettivo acquisto). Si considera infine un parametro di 400€/mq per i locali di sgombero al piano seminterrato, mentre l'autorimessa viene già considerata all'interno del valore dell'unità abitativa, in linea con gli annunci immobiliari presi a paragone.



			Valore dell'immobile	
	sup. reale	sup. commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
unità abitativa e autorimessa	272	205	€ 1.000,00	€ 205.000,00
locali di sgombero	76	57	€ 400,00	€ 22.800,00
				€ 227.800,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi		10%	€ 20.500,00
	regolarizzazione edilizia e castale			€ 4.350,00
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			€ -
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	totale deprezzamenti			€ 24.850,00
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 202.950,00

Si stima quindi il valore dell'immobile in **€ 202.950,00**.

*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*

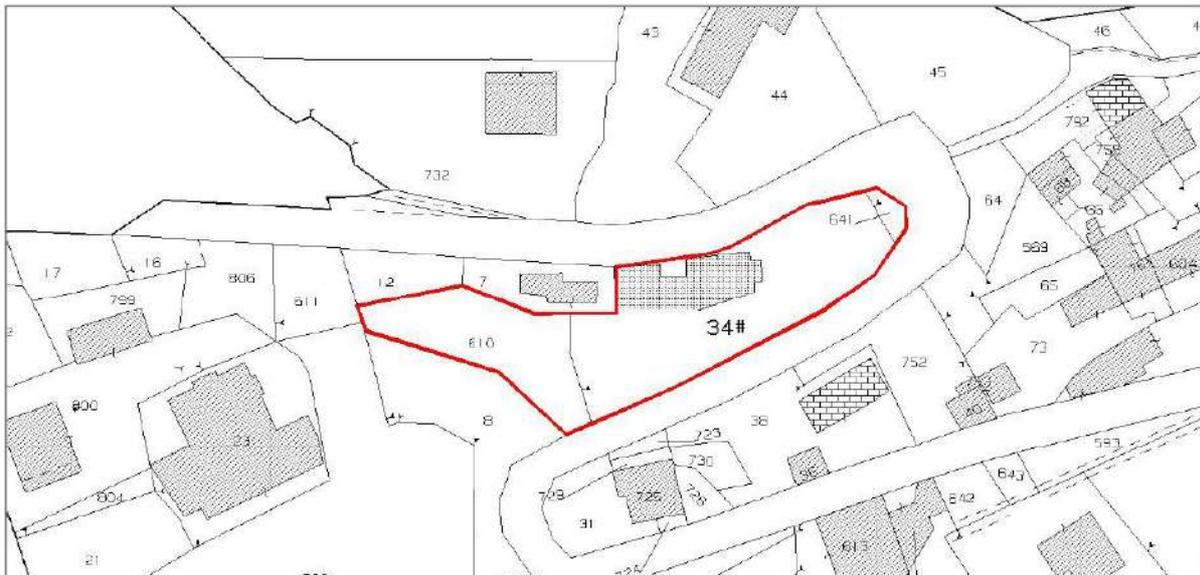


*una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).*

*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 in oggetto sono nel Comune di Villa Dora (TO), in via Celle n. 33, all'interno della Borgata Montecomposto, in una zona collinare prevalentemente residenziale che dista circa 2km dal Comune di Villar Dora.



Si tratta di una villa indipendente realizzata verso la fine degli anni '60 del Novecento, elevata a due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e si compone di:

- al piano terreno: ingresso, cucina, sala, due camere da letto, bagno interno, piccolo bagno esterno e terrazzo; dal portico si ha accesso pedonale all'autorimessa, che dispone di accesso carraio direttamente dalla strada; il piano è stato parzialmente ristrutturato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle e in laminato a imitazione del parquet nelle camere da letto; la fascia paraschizzi della cucina e il bagno sono rivestiti in piastrelle. Gli infissi esterni sono quasi tutti in pvc con vetro camera;
- al piano secondo si trovano una camera e un bagno; i locali, collegati internamente al piano terreno tramite scala interna in legno, sono allo stato originario dell'epoca di costruzione e i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. Anche il piano primo dispone di un ampio terrazzo, tuttavia privo della ringhiera;
- al piano seminterrato, con accesso dal giardino privato, si trovano cinque locali adibiti a cantina, magazzino e vano tecnico; anche questi si trovano allo stato originario dell'epoca di costruzione.
- sempre al piano seminterrato, si trova un piccolo locale a uso cantina collegato al piano terreno tramite scala interna in legno.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori, bombola a butan gas e stufa a pellet.

Il fabbricato insiste su un terreno di pertinenza adibito a giardino con superficie catastale di 1463 mq, in pendenza e recintato. Il bene complessivamente si trova in discrete condizioni di manutenzione, ma presenta uno stato di incuria nelle parti esterne, è stato solo parzialmente ristrutturato e necessiterebbe di qualche intervento di manutenzione e di completamento.

#### Calcolo delle superfici

		sup. catastale	superficie lorda (muri inclusi) <i>mq</i>	<i>coeff.</i>	superficie commerciale <i>mq</i>
sub. 3	appartamento	205	197	100%	197
	balconi		75	10%	8
			272		205
sub. 2	locali sgombero	57	76		
sub. 1	autorimessa	17	17		



ELENCO ALLEGATI

- 1 Scheda riassuntiva
- 2 Mappa, visura e planimetria catastali
- 3 Atto di compravendita
- 4 Pratiche edilizie
- 5 Ricerche di conservatoria
- 6 Annunci immobiliari

Torino, li 28/07/2023

In fede  
arch. Francesca Raffo

