



TRIBUNALE DI TORINO EX TRIBUNALE DI PINEROLO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

372/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO I PRATI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
GAMBACORTA SIMONA

CUSTODE:
RENDINE DANIELA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carlo Pellegrino

CF: PLLCRL59P05F881F
con studio in TORINO (TO) VIA ARPINO, 26/A
telefono: 0039011727872
fax: 011727872
email: c.ingpellegrino@libero.it
PEC: carlo.pellegrino2@ingpec.eu



TRIBUNALE DI TORINO EX TRIBUNALE DI PINEROLO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 372/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a BARDONECCHIA VIA CAMPO PRINCIPE 43, frazione MELEZET, della superficie commerciale di **14,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La superficie commerciale di 14,2 mq è ottenuta considerando la consistenza reale di 71 mq per un coefficiente di riduzione, applicabile per vani cantina rispetto ai locali uso abitazione, pari a 0,2.

L'immobile si compone di 4 locali più bagno, aventi oggi una destinazione d'uso a cantina o magazzino, situati al piano seminterrato di un fabbricato di 3 piani f.t. con struttura portante in cemento armato, costruito negli anni '70, avente destinazione residenziale e sito nel comune di Bardonecchia in via Campo Principe n.43 (Condominio I Prati).

Il fabbricato ricade, secondo il P.R.G.C., in zona RSc020 zona residenziale di conferma e classe geologica IIB2. L'accesso ai locali in esame pignorati avviene dal vano scala interno e tramite corridoio comune al piano cantine interrato.

I locali che in base all'art.77.4 del Regolamento Edilizio Comunale, non possiedono i requisiti di abitabilità in quanto sono collocati al piano seminterrato, sono stati usati con destinazione abitativa fino all'ordinanza di divieto comunale n.2 del 2/3/2023 in seguito alla quale è stata presentata, dall'esecutato, il 21/04/2023 istanza di sanatoria con modifica della destinazione d'uso da abitazione a cantina o deposito e poi, è stata presentata al catasto variazione d'uso catastale da abitazione a deposito. Il procedimento amministrativo si è concluso il 28/06/2023.

In particolare, l'immobile in esame si compone di un ingresso-corridoio con a destra un primo locale, un bagno, un piccolo ripostiglio e in fondo al corridoio un altro ampio vano. Inoltre, esiste un altro locale cantina, non collegato ai suddetti vani, con accesso indipendente dal corridoio comune del piano cantine.

Gli infissi esterni e interni sono in legno più vetro semplice, i pavimenti in ceramica. I locali dispongono ancora oggi di un impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e conta calorie collegati all'impianto condominiale centralizzato, dell'impianto di acqua fredda e acqua calda (ottenuta da boiler elettrico) e di impianto elettrico dotato di interruttore differenziale generale ma che necessita di intervento di controllo e verifica manutentiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 202 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana MEL, categoria C/2, classe 1, rendita 152,77 Euro, indirizzo catastale: Via Melezet 119, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord in parte con altra unità immobiliare di altra proprietà e in parte con altra unità immobiliare della stessa proprietà, a est e sud con il terreno del giardino condominiale e a ovest con corridoio comune e cantine di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

B **cantina** a BARDONECCHIA VIA CAMPO PRINCIPE 43, frazione MELEZET, della superficie commerciale di **7,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La superficie commerciale di 7,60 mq è ottenuta considerando la consistenza reale di 38 mq per un



coefficiente di riduzione, applicabile per vani cantina rispetto ai locali uso abitazione, pari a 0,2.

L'immobile si compone di un monolocale più bagno, aventi destinazione d'uso a cantina o magazzino, adiacenti alla suddetta cantina A, e situati allo stesso piano seminterrato del fabbricato avente destinazione residenziale e sito nel comune di Bardonecchia in via Campo Principe n.43 (Condominio I Prati).

Il fabbricato ricade, secondo il P.R.G.C., in zona RSc020 zona residenziale di conferma e classe geologica IIB2. L'accesso ai locali in esame pignorati avviene dal vano scala interno e tramite corridoio comune al piano cantine interrato. Gli infissi esterni e interni sono in legno più vetro semplice, i pavimenti in ceramica. I locali dispongono ancora oggi di un impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e conta calorie collegati all'impianto condominiale centralizzato, dell'impianto di acqua fredda e acqua calda (ottenuta da boiler elettrico) e di impianto elettrico dotato di interruttore differenziale generale ma che necessita di intervento di controllo e verifica manutentiva.

I locali che in base all'art.77.4 del Regolamento Edilizio Comunale, non possiedono i requisiti di abitabilità in quanto sono collocati al piano seminterrato, sono stati usati con destinazione abitativa fino all'ordinanza di divieto comunale n.2 del 2/3/2023 in seguito alla quale è stata presentata, dall'esecutato, il 21/04/2023 istanza di sanatoria con modifica della destinazione d'uso da abitazione a cantina o deposito e poi, è stata presentata al catasto variazione d'uso catastale da abitazione a deposito. Il procedimento amministrativo si è concluso il 28/06/2023.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 202 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana MEL, categoria C/2, classe 1, rendita 86,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MELEZET 119, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con il terrapieno del giardino condominiale, a est con altra unità immobiliare di altra proprietà, a sud in parte con il corridoio comune e in parte con altra unità immobiliare della stessa proprietà e a ovest con cantine di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.257,00
Data della valutazione:	05/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 14/07/2023 l'immobile risultava assolutamente non occupato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/04/2013 a SUSA ai nn. 2095/215 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 250000.

Gravante su entrambi gli immobili oggetto del presente pignoramento entrambi di proprietà esclusiva dell'esecutato. La nota di iscrizione è da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario pari a € 35,00 (tassa ipotecaria).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2004 a Susa ai nn. 1876/1378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento Tribunale di Torino n.357 del 21/01/2004.

Ordinato di cancellazione il 29/10/2007 n.57/2004 con annotazione a margine del pignoramento, a Susa il 12/12/2007 ai nn. 13197/1781.

pignoramento, trascritta il 23/07/2004 a SUSA ai nn. 7313/5523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento del tribunale di Torino n.357 del 21/01/2004.

In rettifica della trascrizione del 3/3/2004 a Susa ai nn. 1876/1378 ordinato di cancellazione il 29/10/2007 n.57/2004 con annotazione a margine del pignoramento, a Susa il 12/12/2007 ai nn. 13198/1782;

pignoramento, trascritta il 23/05/2023 a SUSA ai nn. 4163/3427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Gravante su entrambi gli immobili oggetto del presente pignoramento entrambi di proprietà esclusiva dell'esecutato. La nota di trascrizione è da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario pari a € 294,00 (di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35 di tassa ipotecaria e € 59 di imposta di bollo).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 25.769,24
Millesimi condominiali:	gen. 70,5 (imm. A) e 29 (imm. B); risc.
Ulteriori avvertenze:	67 (imm. A) 27,50 (imm. B)

Attualmente i locali sono dotati di termosifoni con contatermie e allacciati all'impianto di riscaldamento condominiale; tuttavia poiché l'attuale destinazione d'uso dei locali è cantina o magazzino ed è vietato l'uso abitativo, sarà opportuna la rimozione dei caloriferi con il distacco e/o il sezionamento dall'impianto condominiale di riscaldamento. Inoltre, in relazione alla diversa destinazione attuale (magazzino al posto di abitazione) anche le tabelle relative alle quote di proprietà generali dovrebbero subire delle modifiche, con una sensibile diminuzione dei millesimi oggi attribuiti alle due unità in esame e delle spese di gestione annue.

Pertanto, in futuro, la spesa ordinaria annua di gestione sarà certamente nettamente minore rispetto a quella indicata e valutata in base alle attuali comunicazioni dell'amministratore condominiale.

In particolare, in merito all'importo di gestione stimato complessivo di € 3.200,00 in base all'ultimo rendiconto di gestione dell'amministratore condominiale si ha: per l'immobile A di maggiori dimensioni per l'ultimo anno di gestione si è avuta una spesa complessiva di gestione di circa € 2.150,00 di cui € 1.000,00 di spese generali e € 1.150 di riscaldamento (€ 460,00 fisse e € 690,00 per consumi) mentre per l'immobile B di minore dimensione per l'ultimo anno di gestione si è avuta una spesa complessiva di gestione di circa € 1.050,00 di cui € 400,00 di spese generali e € 660,00 di riscaldamento (€ 190,00 spese fisse e € 470,00 per consumi).

Infine, in base alla comunicazione dell'amministratore condominiale il debito complessivo dell'esecutato verso il condominio è, ad oggi, pari a 25.769,24 euro.

Per quanto concerne le spese condominiali non pagate dall'esecutato negli ultimi due anni sono per l'anno 2021/2022 pari a 3068,70 euro e per l'anno 2022/2023 pari a 4398,36 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Entrambi gli immobili in esame e oggetto del presente pignoramento sono prevenuti, in data anteriore al ventennio, all'esecutato in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Torino del 21/07/1995, depositato il 21/11/1995 a seguito di esecuzione immobiliare n. 187/87 contro MA.CE. di Mis Mirko e c. s.n.c. con sede in Bardonecchia (To) C.F. 04002410019 trascritto a Susa il 24/11/1995 ai nn. 6512/4985.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La CILA in sanatoria è stata presentata per regolarizzare l'uso di destinazione a magazzino degli immobili pignorati in esame; la CILA è stata preceduta da un'ordinanza di remissione in pristino dei locali come da progetto allegato alla costruzione del fabbricato del 1972 e di divieto di abitabilità degli stessi locali in base all'art. 77 del Regolamento Edilizio vigente del comune di Bardonecchia.

L'Attestato di prestazione energetica per entrambi gli immobili in esame, in base alle informazioni acquisite dal CTU, non esiste.

Inoltre, il fabbricato degli immobili pignorati non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica né di tipo convenzionata e/o agevolata e, quindi, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO EDILIZIO N. **1787**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO , presentata il 10/09/1970, rilasciata il 23/03/1971

LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE N. **1787**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO , presentata il 03/03/1971, rilasciata il 14/04/1972

ISTANZA DI ABITABILITA' N. **5035**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, presentata il 29/11/1972.

La suddetta domanda di agibilità presentata è relativa agli alloggi dal piano terreno e non ai locali in esame situati al piano interrato dove era prevista la realizzazione oltre alle cantine di una tavernetta e un locale condominiale.

Concessione in sanatoria N. **727**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e esterne di alcuni alloggi., presentata il 27/03/1986 con il n. prot. 2471 di protocollo, rilasciata il 03/11/2016 con il n. 727 di protocollo.

Questa concessione in sanatoria non è riferita agli immobili pignorati in esame.

Segnalazione certificata per l'agibilità N. **1841**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/02/2018 con il n. prot. 1841 di protocollo.

La segnalazione certificata per l'agibilità è relativa agli alloggi con esclusione dei locali in esame situati al piano interrato.

CILA IN SANATORIA N. **60**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ai locali del piano interrato e comunicazione della destinazione d'uso a cantina/magazzino. , presentata il 21/04/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RSc020 - Zone residenziali di conferma ed in classe geologica IIB2. L'edificio ricade secondo il PRGC vigente in zona RSc020 - Zone residenziali di conferma e con classe geologica IIB2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di vano di collegamento (nel muro di separazione) fra locale denominato deposito e locale adiacente denominato magazzino. Occorre quindi provvedere alla realizzazione del vano di collegamento con presentazione di nuova CILA ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili di realizzazione di vano di collegamento in muratura con installazione di porta e oneri professionali.: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare con identificativi catastali F. 24 p.202 sub.21



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di vano di collegamento (nel muro di separazione) fra locale denominato deposito e locale adiacente denominato magazzino. Occorre quindi provvedere alla realizzazione del vano di collegamento con presentazione di nuova CILA ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare con identificativi catastali F.24 p.202 sub.21

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARDONECCHIA VIA CAMPO PRINCIPE 43, FRAZIONE MELEZET

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a BARDONECCHIA VIA CAMPO PRINCIPE 43, frazione MELEZET, della superficie commerciale di **14,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La superficie commerciale di 14,2 mq è ottenuta considerando la consistenza reale di 71 mq per un coefficiente di riduzione, applicabile per vani cantina rispetto ai locali uso abitazione, pari a 0,2.

L'immobile si compone di 4 locali più bagno, aventi oggi una destinazione d'uso a cantina o magazzino, situati al piano seminterrato di un fabbricato di 3 piani f.t. con struttura portante in cemento armato, costruito negli anni '70, avente destinazione residenziale e sito nel comune di Bardonecchia in via Campo Principe n.43 (Condominio I Prati).

Il fabbricato ricade, secondo il P.R.G.C., in zona RSc020 zona residenziale di conferma e classe geologica IIB2. L'accesso ai locali in esame pignorati avviene dal vano scala interno e tramite corridoio comune al piano cantine interrato.

I locali che in base all'art.77.4 del Regolamento Edilizio Comunale, non possiedono i requisiti di abitabilità in quanto sono collocati al piano seminterrato, sono stati usati con destinazione abitativa fino all'ordinanza di divieto comunale n.2 del 2/3/2023 in seguito alla quale è stata presentata, dall'esecutato, il 21/04/2023 istanza di sanatoria con modifica della destinazione d'uso da abitazione a cantina o deposito e poi, è stata presentata al catasto variazione d'uso catastale da abitazione a deposito. Il procedimento amministrativo si è concluso il 28/06/2023.

In particolare, l'immobile in esame si compone di un ingresso-corridoio con a destra un primo locale, un bagno, un piccolo ripostiglio e in fondo al corridoio un altro ampio vano. Inoltre, esiste un altro locale cantina, non collegato ai suddetti vani, con accesso indipendente dal corridoio comune del piano cantine.

Gli infissi esterni e interni sono in legno più vetro semplice, i pavimenti in ceramica. I locali dispongono ancora oggi di un impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e conta calorie collegati all'impianto condominiale centralizzato, dell'impianto di acqua fredda e acqua calda (ottenuta da boiler elettrico) e di impianto elettrico dotato di interruttore differenziale generale ma che necessita di intervento di controllo e verifica manutentiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,60



m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 202 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana MEL, categoria C/2, classe 1, rendita 152,77 Euro, indirizzo catastale: Via Melezet 119, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord in parte con altra unità immobiliare di altra proprietà e in parte con altra unità immobiliare della stessa proprietà, a est e sud con il terreno del giardino condominiale e a ovest con corridoio comune e cantine di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆



impianti tecnici: nella media ★★☆☆☆☆
stato di manutenzione generale: nella media ★★☆☆☆☆
servizi: al di sotto della media ★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali uso cantina	71,00	x	20 %	=	14,20
Totale:	71,00				14,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il criterio di stima comparativa, sulla scorta dei prezzi di mercato localmente praticati per immobili simili e acquisiti, dal CTU con informazioni assunte sia presso agenzie immobiliari della zona che consultando la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2022 e i prezzi proposti dai siti internet delle agenzie immobiliari. Pertanto, la seguente stima sintetica è basata su una preliminare valutazione, della superficie commerciale, muri perimetrali compresi e metà di quelli confinanti, calcolata sulla base dei dati geometrici rilevati dal CTU nel corso del sopralluogo e confrontati con quelli delle piante catastali e municipali. Pertanto, tenendo conto dello stato generale di conservazione dell'immobile, il CTU stima un valore medio di mercato per abitazioni civili in condizioni di stato conservativo discrete pari a € 2.800,00/mq ma trattandosi di cantina o locali deposito non collegati e non di pertinenza di abitazione si applicherà un coefficiente percentuale di riduzione pari a 0,2.

La superficie commerciale dell'immobile è la seguente: $71 \times 0,2 = 14,2$ mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $14,20 \times 2.800,00 = \mathbf{39.760,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.760,00**

BENI IN BARDONECCHIA VIA CAMPO PRINCIPE 43, FRAZIONE MELEZET

CANTINA



DI CUI AL PUNTO B

cantina a BARDONECCHIA VIA CAMPO PRINCIPE 43, frazione MELEZET, della superficie commerciale di **7,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La superficie commerciale di 7,60 mq è ottenuta considerando la consistenza reale di 38 mq per un coefficiente di riduzione, applicabile per vani cantina rispetto ai locali uso abitazione, pari a 0,2.

L'immobile si compone di un monolocale più bagno, aventi destinazione d'uso a cantina o magazzino, adiacenti alla suddetta cantina A, e situati allo stesso piano seminterrato del fabbricato avente destinazione residenziale e sito nel comune di Bardonecchia in via Campo Principe n.43 (Condominio I Prati).

Il fabbricato ricade, secondo il P.R.G.C., in zona RSc020 zona residenziale di conferma e classe geologica IIB2. L'accesso ai locali in esame pignorati avviene dal vano scala interno e tramite corridoio comune al piano cantine interrato. Gli infissi esterni e interni sono in legno più vetro semplice, i pavimenti in ceramica. I locali dispongono ancora oggi di un impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e conta calorie collegati all'impianto condominiale centralizzato, dell'impianto di acqua fredda e acqua calda (ottenuta da boiler elettrico) e di impianto elettrico dotato di interruttore differenziale generale ma che necessita di intervento di controllo e verifica manutentiva.

I locali che in base all'art.77.4 del Regolamento Edilizio Comunale, non possiedono i requisiti di abitabilità in quanto sono collocati al piano seminterrato, sono stati usati con destinazione abitativa fino all'ordinanza di divieto comunale n.2 del 2/3/2023 in seguito alla quale è stata presentata, dall'esecutato, il 21/04/2023 istanza di sanatoria con modifica della destinazione d'uso da abitazione a cantina o deposito e poi, è stata presentata al catasto variazione d'uso catastale da abitazione a deposito. Il procedimento amministrativo si è concluso il 28/06/2023.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 202 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana MEL, categoria C/2, classe 1, rendita 86,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MELEZET 119, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare confina a nord con il terrapieno del giardino condominiale, a est con altra unità immobiliare di altra proprietà, a sud in parte con il corridoio comune e in parte con altra unità immobiliare della stessa proprietà e a ovest con cantine di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali ad uso cantina	38,00	x	20 %	=	7,60
Totale:	38,00				7,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il criterio di stima comparativa, sulla scorta dei prezzi di mercato localmente praticati per immobili simili e acquisiti, dal CTU con informazioni assunte sia presso agenzie immobiliari della zona che consultando la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2022 e



i prezzi proposti dai siti internet delle agenzie immobiliari. Pertanto, la seguente stima sintetica è basata su una preliminare valutazione, della superficie commerciale, muri perimetrali compresi e metà di quelli confinanti, calcolata sulla base dei dati geometrici rilevati dal CTU nel corso del sopralluogo e confrontati con quelli delle piante catastali e municipali. Pertanto, tenendo conto dello stato generale di conservazione dell'immobile, il CTU stima un valore medio di mercato per abitazioni civili in condizioni di stato conservativo discrete pari a € 2.800,00/mq; ma trattandosi di cantina o locali deposito non collegati e non di pertinenza ad abitazione si applicherà un coefficiente percentuale di riduzione pari a 0,2.

La superficie commerciale dell'immobile è la seguente: $38 \times 0,2 = 7,6$ mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,60 x 2.800,00 = **21.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.280,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è adottato il criterio di stima comparativa, sulla scorta dei prezzi di mercato localmente praticati per immobili simili e acquisiti, dal CTU con informazioni assunte sia presso agenzie immobiliari della zona che consultando la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2022 e i prezzi proposti dai siti internet delle agenzie immobiliari. Pertanto, la seguente stima sintetica è basata su una preliminare valutazione, della superficie commerciale, muri perimetrali compresi e metà di quelli confinanti, calcolata sulla base dei dati geometrici rilevati nel corso del sopralluogo e confrontati con quelli delle piante catastali e municipali. Pertanto, tenendo conto dello stato generale di conservazione dell'immobile, il CTU stima un valore medio di mercato per abitazioni civili in condizioni di stato conservativo discrete pari a € 2.800,00/mq ma trattandosi di cantina o locali deposito non collegati e non di pertinenza di abitazione si applicherà un coefficiente percentuale di riduzione pari a 0,2.

Quindi, si ottiene:

- per l'immobile con identificativo catastale sub. 21 : $71 \text{ mq} \times € 2.800 \times 0,2 = € 39.760,00$;

- per l'immobile con identificativo catastale sub. 22 : $38 \text{ mq} \times € 2.800 \times 0,2 = € 21.280,00$;

complessivamente pari a € 61.040,00

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate., ed inoltre: Agenzie immobiliari locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ 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	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	14,20	0,00	39.760,00	39.760,00
B	cantina	7,60	0,00	21.280,00	21.280,00
				61.040,00 €	61.040,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.540,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.954,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.257,00**

data 05/10/2023

il tecnico incaricato
Carlo Pellegrino



ALLEGATI alla relazione del CTU procedura n. 372/2023:

- 1) N. 15 fotografie;
- 2) Piante stato di fatto e planimetrie catastali.





Foto 1 – Facciata esterna del fabbricato su via Campo Principe 43.



Foto 2 – Portoncino di ingresso esterno.





Foto 3 – Vano d'ingresso scala condominiale.



Foto 4 – Corridoio comune condominiale piano interrato.





Foto 5 – Zona di ingresso esterno comune alle 2 unità immobiliari: sub. 21 e sub.22.



Foto 6 – Corridoio di ingresso unità sub. 21





Foto 7 – Vano 1 del magazzino unità sub. 21



Foto 8 – W.C. unità sub. 21





Foto 9 – Ripostiglio unità sub. 21



Foto 10 – Vano 2 magazzino unità sub. 21





Foto 11 – Vano 2 magazzino unità sub. 21



Foto 12 – Deposito unità sub. 21





Foto 13 – Ingresso unità sub. 22



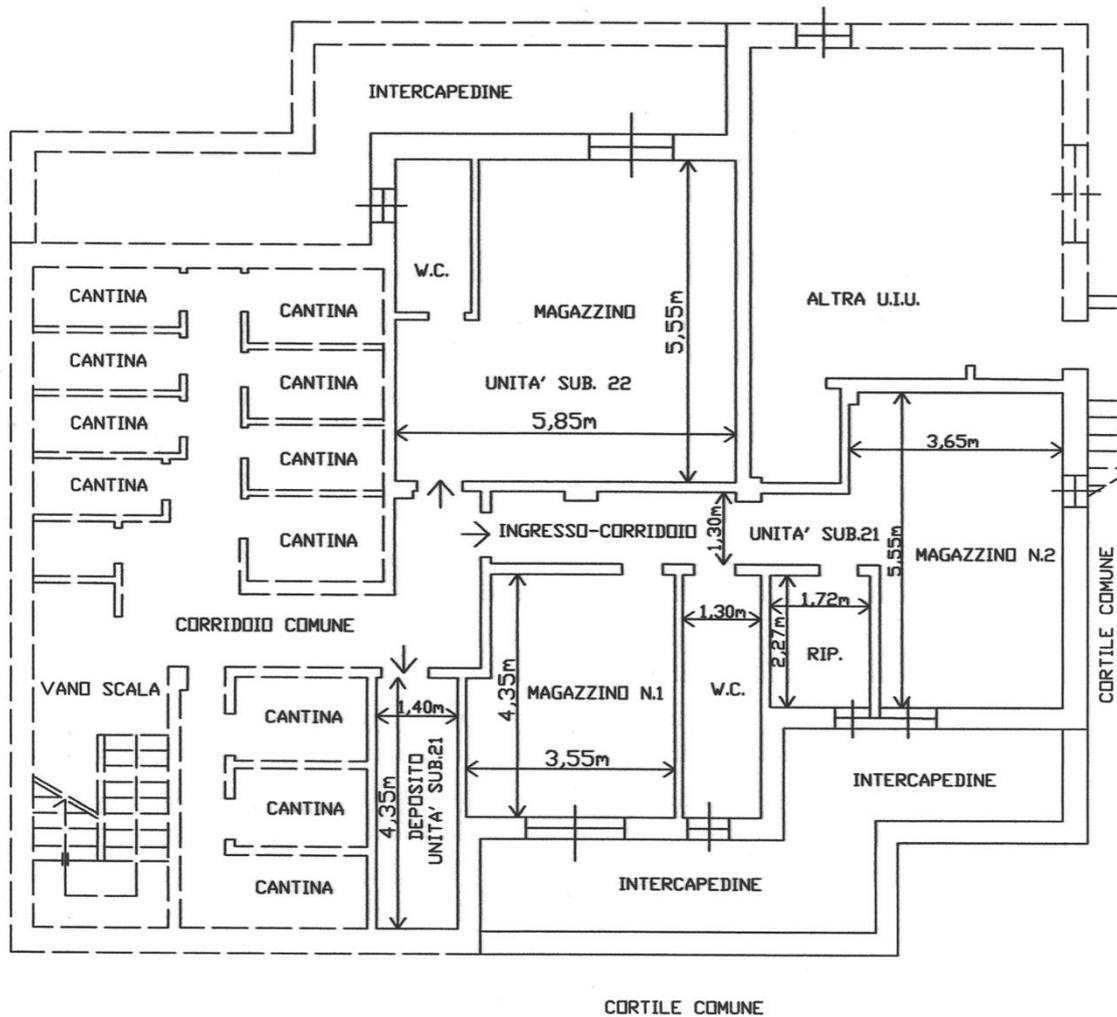
Foto 14 – W.C. unità sub. 22





Foto 15 – Locale unità sub.22



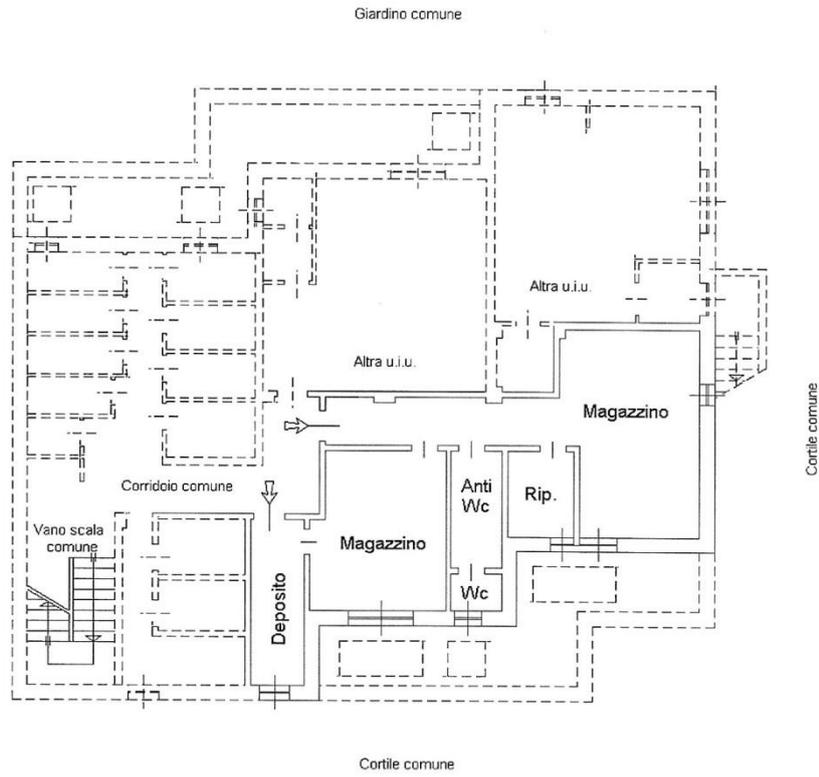


PIANTA PIANO SEMINTERRATO STATO DI FATTO
1:100



PIANO SEMINTERRATO

h=2,58mt.

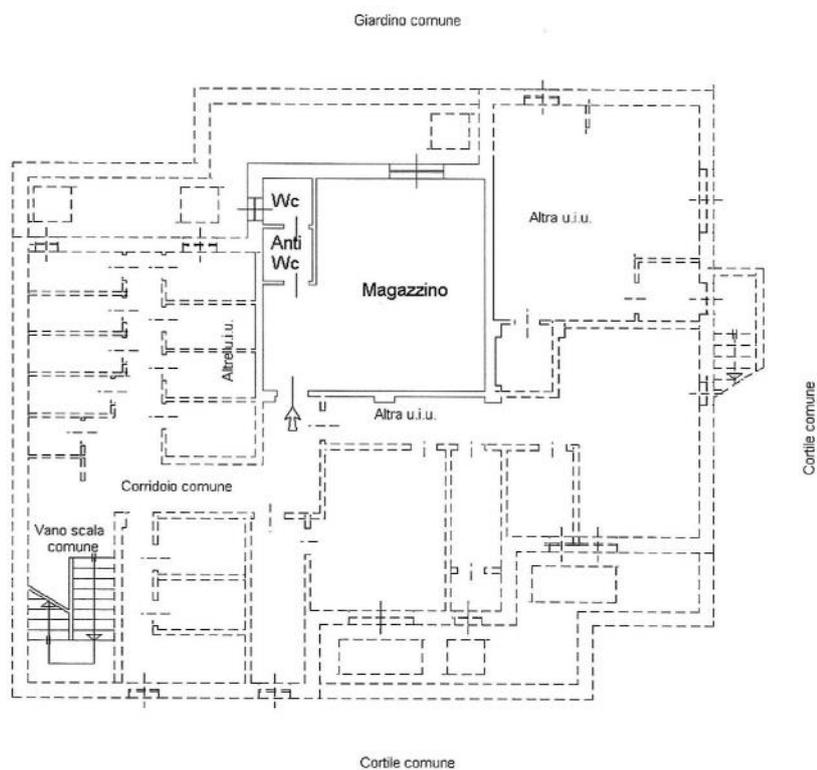


Planimetria catastale magazzino unità sub.21 1:200



PIANO SEMINTERRATO

h=2,60mt.



Planimetria catastale magazzino unità sub.22 1:200

