



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**II SEZIONE CIVILE**

**RG n°16583 / 2024**

GIUDICE.

CTU:

**CONSULENZA GIUDIZIARIA**



**Valutazione di locale in CESANA T.se (TO) via (vicolo) ARMAND n.2**

**Udienza di disamina 13 Maggio 2025 h.10.45 aula 65**

Consulenza: Gennaio – Aprile 2025

**Il presente documento è costituito da:**

1	Premesse generali	pag.3
2	Sviluppo dell'attività peritale preliminare	pag.3
3	Quesito	pag.5
4	Stesura della relazione preliminare	pag.6
	Rilievi grafici	pag.7
	Consistenza	
	Dati Catastali	
	Coerenze	
	Regolamento di Condominio	
	Proprietà Provenienze Formalità e vincoli	
5	Ricerca del valore di mercato	pag.13
5.1	Rinvenimento preliminare valore quota immobiliare 100%	pag.18-19
6	Potenziale divisibilità del cespite	pag. 19
7	Accesso agli atti Comune di Cesana T.se	pag.22
	7.1 Punto della situazione urbanistica	
	7.2 Punto della situazione catastale	
	7.3 Attività di sanatoria e regolarizzazione	
8	Formalità pregiudizievoli	pag.25
9	Altri vincoli e formalità	pag.26
10	Termine del primo periodo peritale – Sintesi valorizzativa (bozza)	pag.27
11	Osservazioni delle parti	pag.28
12	Sintesi definitiva	pag.30
	<b>12.1 Valore definitivo del locale</b>	<b>pag.32</b>
13	Piano di vendita	pag.33

# TRIBUNALE CIVILE DI TORINO – II Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA RG 16583 / 2024 -

## 1. PREMESSE GENERALI

Il Giudice nominava il CTU in data **09/01/2025**, predisponendo il quesito di seguito indicato.

Il giuramento avveniva il 10/01/2025, fissando l'attività peritale presso lo studio CTU l'inizio al **30/01/2025** - successivamente traslato sulla località.

## CALENDARIO PERITALE

Il GE presentava il seguente calendario:

- 31/03/2025 trasmissione della bozza,
- 10/04/2025 invio osservazioni,
- 30/04/2025 consegna della relazione definitiva,
- 13/05/2025 udienza di disamina h.10.45 aula 65.

## NOMINA DEI CONSULENTI

- Parte convenuta .....

## 2. SVILUPPO ATTIVITA'PERITALE

- INIZIO OPERAZIONI PERITALI in data **30/01/2025 h.16.00**, sulla località – presenti:

- CTU;
- ....
- .....

Il CTU evidenziava l'attività da sviluppare seguendo calendario e quesito. Si procedeva al rilievo del locale evidenziandone le particolarità e gli accessi disponibili. L'attività di concludeva alle h. 18.15 con l'intento di far richiesta all'UTC degli atti amministrativi.

- II INCONTRO PERITALE del **06/03/2025 h.9.30**, da remoto – presenti:

- CTU .....

Assunte le pratiche amministrative venivano condivise con i rappresentati delle proprietà.

Il sig. ...., dopo l'iniziale confronto (telefonico), avendo segnalato un impegno, lasciava la seduta. Il CTU, riordinata la planimetria del locale derivante dal rilievo che andava a trasmettere a stretto giro con l'intento di condividere nella successiva sessione la consistenza superficiale del locale. L'incontro si concludeva alle h.10.20, aggiornando l'attività al 14 Marzo 2025 h. 17 sempre in remoto.

- III INCONTRO PERITALE del **14/03/2025 h.17,00** da remoto – presenti:

- CTU;
- .....

Il CTU faceva presente d'aver ricevuto comunicazione telefonica dal ..... che non avrebbe partecipato all'incontro per problematiche mediche. Il confronto s'apriva con l'analisi della planimetria del locale derivante da rilievo trasmessa alle parti il 07/03/2025.

Veniva argomentata anche la documentazione d'accesso agli atti con confronti circostanziati all'eseguito rilievo. Si conveniva che la superficie interna da considerare nell'analisi economica era di mq.120,50 ca. e che risultavano presenti differenze rappresentative tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso l'UTC e l'Agenzia Entrate Territorio ex Catasto. In quest'ultimo caso la planimetria ultima in atti, risultava ancor quella del 2005 e non quella dell'aggiornamento 2010 che ..... indicava d'aver fatto predisporre. Circa la presunta divisibilità del locale richiamata da....., prima della predisposizione della bozza, la parte andrà a presentare un proprio pensiero - trasmesso al CTU entro mercoledì 19 marzo c.m. La parte ..... verrà informata per le opportune repliche. L'incontro si concludeva alle 18.30.

#### **- CONTRIBUTI ASSUNTI SULLA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Sul punto "divisibilità del cespite", la parte resistente esecutata presentava un proprio contributo in data **19/03/2025**.

Anche la parte resistente non esecutata In data **25/03/2025** trasmetteva proprie considerazioni circa la divisibilità del cespite. Per entrambe le posizioni, lo scrivente andrà ad argomentare e presentare la definitiva posizione al successivo punto 11.

#### **- TERMINE DEL PERIODO PERITALE**

Le attività assumevano uno svolgimento regolare con la disamina dei documenti, l'accesso all'Archivio Municipale, l'elaborazione e condivisione dei rilievi grafici e la ricerca delle più appropriate pubblicazioni immobiliari d'applicare all'analisi valutativa.

### 3. QUESITO

*“Il CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione, esperito tentativo di conciliazione fra le parti*

*1) descriva l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini;*

*2) accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;*

*3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg*

*4) accerti lo stato di possesso dei beni; qualora l'immobile risulti occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto;*

*5) indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;*

*6) dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili;*

*7) determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli immobili;*

*8) - in relazione al disposto dell'art. 46 comma 1 D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 40 comma 2 L. n. 47 del 1985, indichi se si tratti di immobili costruiti in epoca anteriore al 1.9.1967 e, per quelli la cui costruzione sia successiva, indichi i titoli abilitativi in base ai quali furono realizzati ed eventualmente successivamente ristrutturati, ove si tratti di interventi di ristrutturazione rilevanti ai sensi dell'art. 46 comma 5 bis T.U. edilizia;*

*- accerti se l'immobile possa dirsi regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio ed in caso di risposta negativa, dica se gli abusi rilevati siano sanabili, con quali procedure e quali costi;*

*- accerti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis L. 52/1985, tenendo presente le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio con la circolare n. 2 del 9 luglio 2010 circa le difformità rilevanti;*

*9) verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE;*

*10) dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri (a titolo esemplificativo ma non esaustivo eventuali*



limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.) operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto;

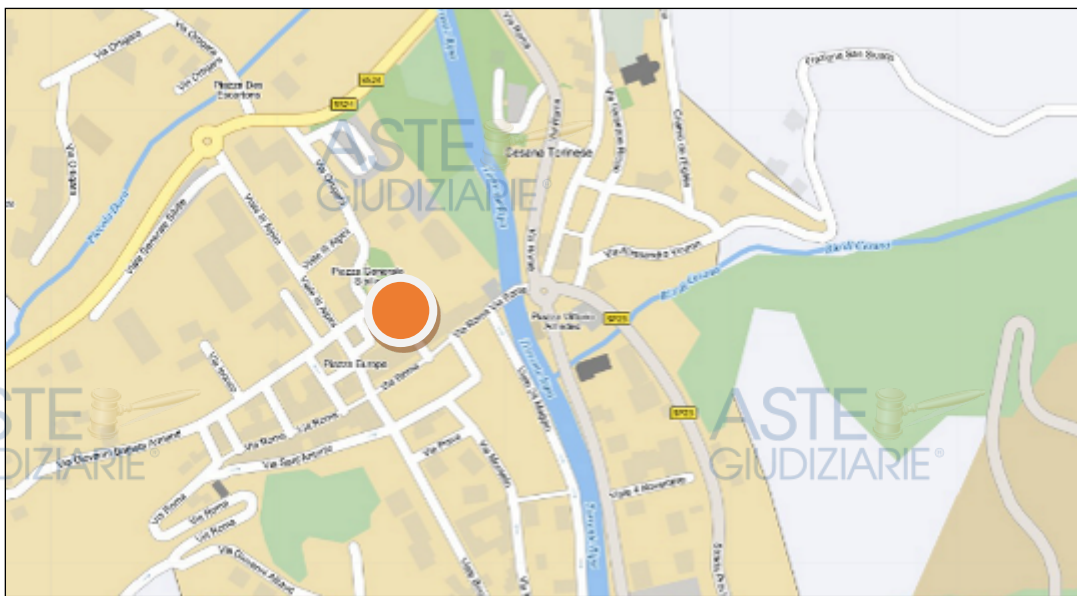
11) accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:

a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita e predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;

12) qualora il ctu non riesca ad accedere all'immobile comunichi agli occupanti a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti col ctu nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile il ctu ne darà notizia al G.I., il quale potrà provvedere ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica;

#### 4. STESURA RELAZIONE PRELIMINARE

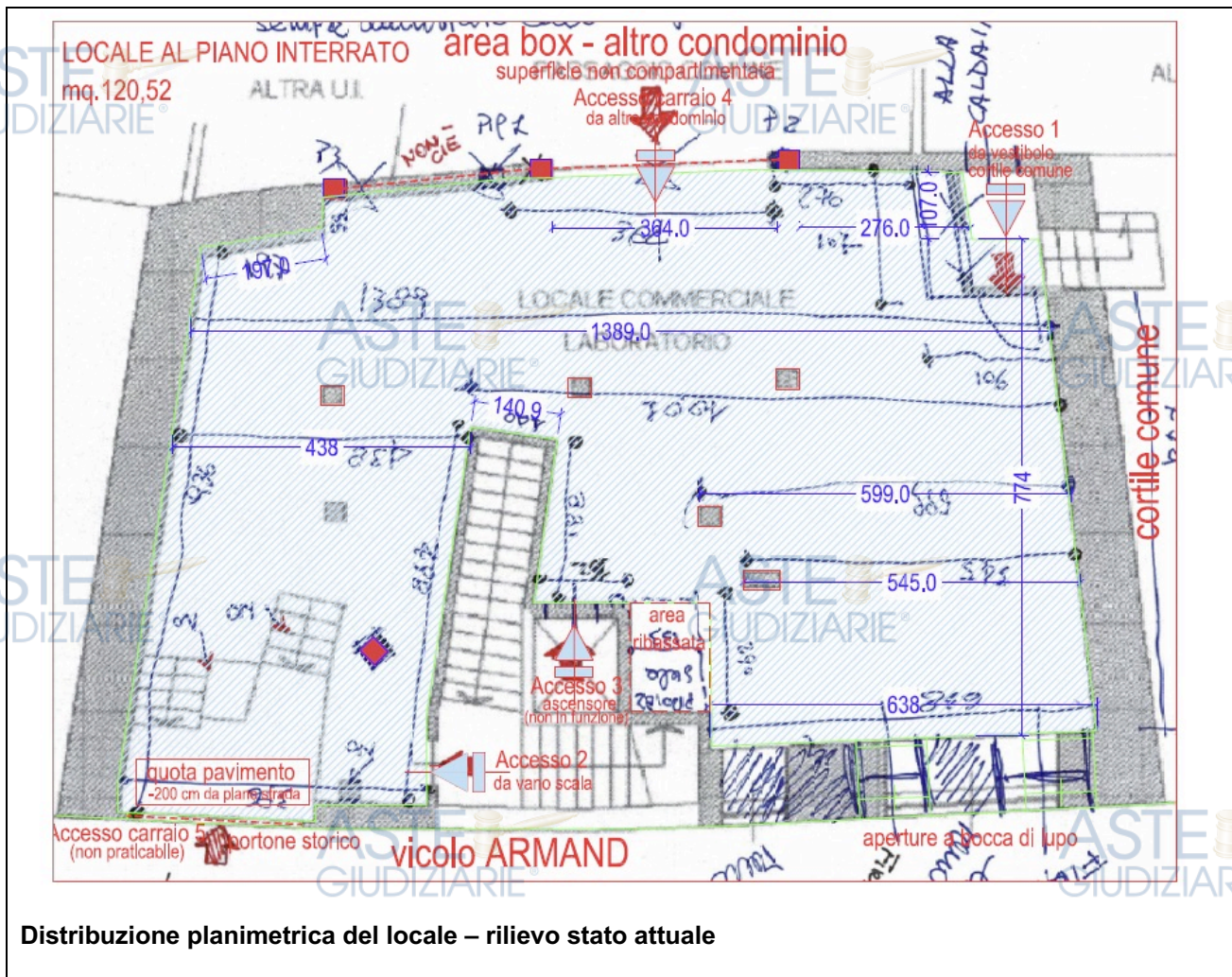


#### Ubicazione/collocazione dei beni

Trattasi d'un locale in Cesena Torinese (TO) via (vicolo) Armand n. 2 piano interrato; l'immobile s'attesta nell'area del Centro Storico in prossimità della principale via pedonale su cui s'affacciano palazzi ottocenteschi e negozi di vicinato.

Il Comune montano si colloca in Alta Valle Susa a 1354 metri di altitudine a circa 90 km da Torino e a 10 km dal confine francese, ai piedi del Monte Chaberton e alla confluenza dei torrenti Ripa e Piccola Dora che scende dal colle francese del Montgénévre.

#### Descrizione del bene



**Distribuzione planimetrica del locale – rilievo stato attuale**

L'immobile si colloca al piano interrato dello stabile condominiale, presentandosi ad ambiente unico con finiture rilasciate al grezzo, privo d'alcune compartimentazioni murarie verso l'adiacente condominio box.

La palazzina nel suo complesso è di recente costruzione ed esprime una buona e generale consistenza manutentiva.

Nel locale non è presente la luce elettrica, il servizio igienico e l'impianto di riscaldamento.

Verso l'adiacente "Condominio box" manca una consistente porzione muraria oltre al portone d'ingresso di separazione. L'impianto ascensore rappresentato nell'"Accesso n.3" nella planimetria di rilievo, non risultava attivato. - Lo stato conservativo del locale risulta **"da completare"** sia sul punto amministrativo che costruttivo.

Urbanisticamente / amministrativamente il locale esprime una destinazione d'uso "laboratorio di salumeria/commercio, deposito/magazzino e catastalmente Agenzia delle Entrate evidenzia una



Categoria "C/3" a destinazione "Laboratori per arti e mestieri – ovvero locali nei quali gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti".

Il sopralluogo metteva in evidenza una evidente divergenza d'utilizzo non comparabile con gli atti amministrativi (catastale e urbanistici), presentando un deposito / autorimessa di mezzi e materiali del .....



Identificazione della via Armand, ove è collocato il locale



Collocazione urbana del locale con indicazione degli accessi esterni



## Consistenza superficiaria (finalizzata all'analisi economica)

Locale piano S1 (fg.14, part.104, sub.9):

INDICAZIONI

- Superficie complessiva mq. 120,52

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PERCENTUALE DI CALCOLO

% assunta 100% = mq. 120,52

- La superficie commerciale dell'unità sarà pari a mq. 120,52 (ovvero mq. **120,50**)

- **Giudizio sintetico:** il locale evidenzia finiture al grezzo ed incompleto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Dati Catastali

Locale: Foglio **14** (quattordici) particella **104** (centoquattro) sub. **9** (nove) Via Armand n. 2, piano S1, Categoria C/3, CL. U, Consistenza metri quadrati 106 (centosei), Rendita Catastale Euro 191,61;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Coerenze

Locale n.9: Sottosuolo Via Armand, proprietà .... e/o aventi causa, sottosuolo cortile comune e proprietà condominio box.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO dello Stabile via ARMAND 2 e 4 Cesana T.se

Atto notaio ..... repertorio 20529/2850, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa del 28/12/2010, Registro generale 9820, Registro particolare 7188. Dello stesso venivano presentati alcuni passaggi, segnalando che il documento rinvenuto dall'Amministratore dello stabile potrà essere consultabile negli allegati.

La sezione D della nota di trascrizione specificava: *LA CONTROINDICATA SOCIETA' (S. QUEIRAS S.R.L.) ED I SIGNORI ..... E ..... INTERVENIVANO QUALI PROPRIETARI DELLO STABILE SITO IN COMUNE DI CESANA TORINESE, VIA ARMAND NUMERI 2 ET 4 DEPOSITANDO IL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO STESSO ED ANNESSE PLANIMETRIE E TABELLE MILLESIMALI. SI RICHIAMAVANO, IN RELAZIONE AD ALCUNI ARTICOLI DEL REGOLAMENTO, INERENTI A SPESE FACENTI CARICO ANCHE AI CONDOMINI TITOLARI DI UNITA' IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO DI VIA ROMA NUMERI 26 BIS E 28 E AI TITOLARI DI UNITA' DEL CONDOMINIO BOX DI VIA ARMAND, I REGOLAMENTI DEGLI STABILI MEDESIMI GIA' DEPOSITATI IN ATTI DEL NOTAIO .....DI SAVIGLIANO E TRASCRITTI.*

### CAPITOLO 1

a) Il presente Regolamento di Condominio contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le

norme per il decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. La proprietà dei locali costituenti la casa di via Armando n.2 - 4 Cesana T.se (TO) si intende vincolata alle norme del presente regolamento, norme che sono obbligatorie a tutti i comproprietari, assegnatari e locatari. Le singole norme hanno valore contrattuale tra i sig.ri condomini del complesso immobiliare suddetto in quanto le accetteranno nei singoli atti di acquisto.

b) Consistenza dell'edificio: il condominio consiste in una casa a tre piani fuori terra, ad uso abitativo, oltre ad un primo piano interrato ed n secondo piano interrato. Il condominio è costituito in totale da n.11 unità immobiliari di cui 8 appartamenti ad uso residenziale, un locale al piano primo interrato oltre a sei cantine. Si richiama quanto dichiarato nell'atto di deposito, circa le proprietà, restando stabilito che è di proprietà dei ..... o loro aventi causa, soltanto il locale al piano primo interrato (distinto in planimetria col n.9), mentre tutte le unità .....sono di proprietà della società ..... che ha effettuato l'acquisto dello stabile e la sua ristrutturazione. Si precisa che il locale al piano seminterrato di proprietà ....., non essendo di proprietà ..... ed avente accesso indipendente dalla via ARMAND 4 e dal Condominio BOX, nonché dal cortile interno posto tra l'edificio in oggetto ed il vicino edificio di vicolo Armand di proprietà ....., partecipa alla casa di via ARMAND per quanto espressamente regolamentato, restando completamente svincolato dallo stesso per ogni altra questione quale ad esempio destinazione d'uso, aperture sui prospetti utilizzo degli stessi per il passaggio delle canne fumarie o cavi di vario genere, così pure per l'utilizzazione di antenne su tetto ecc. In proposito si precisa che l'unica unità immobiliare che gode e godrà, come da sempre e finora praticato, a titolo di uso esclusivo, per accedere e recedere, dal cortiletto interno tra l'edificio in oggetto e la proprietà ....., sarà l'attuale proprietà ..... posta al piano primo interrato (unità 9); restando salvo il libero accesso degli incaricati della manutenzione e della conduzione della centrale termica generale dei due condomini di via Armand numeri 2 e 4 e di via Roma numeri 26 bis e 28. Si precisa inoltre che i magazzini siti al piano interrato avendo accesso anche dal condominio boxes (distinti in planimetria come s18 e 10) parteciperanno anche alle spese del condominio boxes, secondo le tabelle.....

ART.4 Riparto spese centrale termica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ...Non è consentita la rinuncia all'uso del termosifone senza un'apposita deliberazione dell'assemblea.

ART.8 Spese ascensore.

Il locale "9" potrà utilizzare o meno l'ascensore ed a seconda dei casi partecipare o meno alle spese; in tal caso sarà utilizzata la tabella 1 bis.

CAPITLO 4 ART.19 Disposizioni varie

e) È vietato portare varianti all'immobile in facciata, senza ottenere l'approvazione preventiva da parte del Condominio

g) Tutti i condomini si obbligano, tanto personalmente che per i loro eredi. successori od aventi causa e per gli inquilini, a far osservare il presente regolamento, che sarà vincolante anche per coloro che subentreranno nella proprietà;

h) tutti i condomini devono notificare il loro nome, cognome e indirizzo all'amministratore partecipare o meno alle spese; in tal caso sarà utilizzata la tabella 1 bis.

ART.20 Permessi, obblighi e divieti.

È fatto obbligo di rispettare le norme del regolamento per il Comune di Cesana Torinese, nonché quanto disposto dal presente regolamento di Condominio.....È consentito concedere in locazione il proprio alloggio o parte di esso, restando sempre però il condomino titolare unico responsabile verso il condominio a tutti gli effetti. L'unità in trattazione, viene identificata al n.9.

**L'immobile appartiene a:**

- ....., per la quota 1/2;
- ....., per la quota 1/2;

Le quote di proprietà derivano da:

Atto **05/05/2005** notaio ....., rep.17597/1582, registrazione in Bra (CN) il 25/05/2005, n.685 serie 1T, Trascrizione in Susa, n.ri 5332/3951. (**Atto tra vivi - allegato**)

I soggetti cedenti il locale (residua porzione del fabbricato di via Armand 2) risultavano:

- ..... - quota pari a 4/18 - .....
- . - quota pari a 4/18 - nato a .;
- ..... - quota pari a 4/18 - nata a .;
- ..... - quota pari a 3/18 - nata ad .....



- ..... - quota pari a 1/18 - nata a .....

- ..... - quota pari a 1/18 - nata a .....

- ..... - quota pari a 1/18 - nata a .....

### Provenienze

Ai signori ....., ..... e ..... in forza di successione in morte ..... nata a ....., deceduta in Susa il **29 aprile 1997**, denuncia U. R di Susa 16 ottobre 1997 n.51 vol.808, trascrizione in Conservatoria RR di Susa del 28/05/1999 n.ri 3561/2400.

Successiva rettifica con denuncia presentata U. R di Susa del 08/03/2005 n.4 vol.849, trascrizione in Conservatoria RR di Susa del 01/04/2005 n.ri 3166/2367 ed integrata con denuncia presentata U.R di Susa del 15/03/2005 n.10 vol.849, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa del 01/04/2005, n.ri 3172/2373. Eredità devoluta e regolata da Testamento Pubblico in data 9 luglio 1994, verbale rogito Notaio ..... di Settimo T.se in data 27 giugno 1997, numero 74.520/15.724 di Repertorio, registrato a Torino il 9 luglio 1997 al n. 18717, trascrizione in Susa il 31 luglio 1997 ai numeri 4133/3106. Risulta un precedente Testamento olografo Pubblicato in data 20 aprile 1990, attivato con Verbale rogito Notaio ..... del 17 settembre 1997, numero 18.711/7.001 di repertorio, trascritto a Susa il 23 settembre 1997 numeri 4828/3633 portante legati testamentari senza indicazione catastale d'immobili. A....., la quota pervenne per successione di ....., nato a ....., deceduto l'11/01/1998, dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Ciriè in data 14 maggio 2003, classificata al n. 39 vol. 1130.trascrizione in Conservatoria RR II di Susa il 17/10/2003, n.ri 9789/7541. Viene precisato che il coniuge superstite ....., ha rinunciato all'eredità con atto rogito Notaio ..... di Susa del **14 maggio 2003**, numero 75.555/35.943 di Repertorio, registrazione in Susa il 15 maggio 2003 al n. 254/S1. Eredità accettata tacitamente atto notaio ..... del 05/05/2005, rep.17597/1582, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa del 10/03/2014 n.ri 1298/1025.

A ....., ..... e ....., in forza successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre signor ....., deceduto in Veruno il **02 febbraio 1995** – Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Susa in data 2 agosto 1995 ed ivi classificata al n. 47 vol. 796, trascritta in Conservatoria RR II di Susa il 22/10/1996, n.ri 5419/4112.

Eredità accettata tacitamente con atto notaio ..... del 05/05/2005, rep.17597/1582, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa del 10/03/2014 n.ri 1297/1024.

### **Provenienze ultraventennali**

A ....., ..... e ....., l'immobile pervenne per titoli anteriori al ventennio - attestazione notaio ..... 20/6/2023.

### **Formalità - Vincoli urbanistici**

- L'area urbanistica nella quale ricade l'unità è quella che identifica il "Centro Storico";
- È altresì presente il vicolo di Tutela Ambientale di cui il Testo Unico D.lgs. 42/2004;
- Per l'attualizzazione d'interventi di edilizia in generale, occorrerà ottenere preventivamente il consenso della Commissione Locale del Paesaggio, quale organo consultivo tecnico-scientifico che opera a livello comunale in ossequio alla normativa di cui alla L.R. 32/2008.

## **5. RICERCA VALORE DI MERCATO**

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, rifacendosi ai più appropriati valori di compravendita dell'anno 2025.

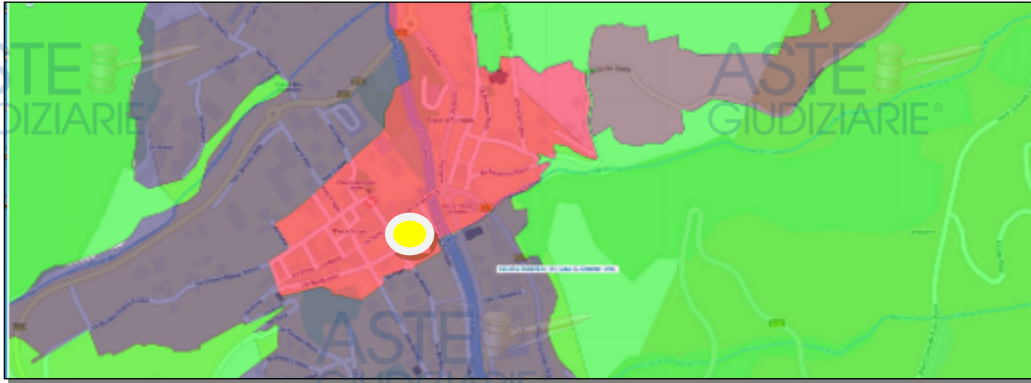
Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficiente di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili a:

- 1) Ubicazione urbanistica
- 2) Stato conservativo
- 3) Livello di piano
- 4) Vetustà della palazzina
- 5) Composizione tipologico funzionale

Nello sviluppo dei conteggi, veniva applicato un criterio di stima **sintetico - comparativo**, assumendo i valori circostanziati a:

- Pubblicazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'A. d. E;
- Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare vigente;
- Ricerche ed approfondimenti derivanti dal mercato delle compravendite zonali;



**Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**  
Provincia: TORINO  
Comune: CESANA TORINESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20CESANA%20VIA%20PRINCIPALE,%20VIALE%20ALLENZOGA/SERMETTE  
Codice zona: B1  
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Nequi	Normale	950	1900	L	6,2	12,4	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Clicca qui](#)

**Suddivisione delle zone geografiche dell'AdE - Pubblicazioni OMI – Agenzia delle Entrate – tipologia negozi**

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**  
Provincia: TORINO  
Comune: CESANA TORINESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20CESANA%20VIA%20PRINCIPALE,%20VIALE%20ALLENZOGA/SERMETTE  
Codice zona: B1  
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	5,7	8,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2600	L	8	12	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	5,5	8,2	L
Box	Normale	970	1450	L	5,7	8,5	L

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Clicca qui](#)

**Pubblicazioni OMI – Agenzia delle Entrate – tipologia box**



**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville      Quotazioni Uffici & Negozi      Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni di Vendita      Quotazioni di Affitto

**Magazzini**

Valore minimo Euro <b>373</b>	Valore medio Euro <b>515</b>	Valore massimo Euro <b>657</b>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

**Laboratori**

Valore minimo Euro <b>426</b>	Valore medio Euro <b>598</b>	Valore massimo Euro <b>769</b>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville      Quotazioni Uffici & Negozi      Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni di Vendita      Quotazioni di Affitto

**Box auto & Autorimesse**  
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro <b>861</b>	Valore medio Euro <b>1.034</b>	Valore massimo Euro <b>1.207</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Posti auto coperti**  
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo Euro <b>537</b>	Valore medio Euro <b>610</b>	Valore massimo Euro <b>684</b>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville      Quotazioni Uffici & Negozi      Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni di Vendita      Quotazioni di Affitto

**Uffici**  
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro <b>1.023</b>	Valore medio Euro <b>1.314</b>	Valore massimo Euro <b>1.604</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Negozi**  
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro <b>902</b>	Valore medio Euro <b>1.199</b>	Valore massimo Euro <b>1.495</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Quotazioni Borsino Immobiliare**

**Ricerche di mercato correlate**

L'ambito definito dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate con la sigla "B1" (Osservatorio Mercato Immobiliare), evidenziava un'area urbanizzata centrale.

Come in premessa indicato, veniva sviluppata un'analisi circostanziata ad alcune proposte di compravendita, presentando indicazioni rivolte a tipologie edilizie assimilabili al caso di specie.

**Publicazioni d'immobili tipologicamente assimilabili, registrazione al 08/03/2025**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Comparativo n.1</b></li> <li>• Locale commerciale in Comune di Cesana T.se, via Alliaud n.1, mq.212, Piano T+ S1, €285.000 – Rif. ....I. - <b>€1.344/mq;</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Comparativo 2</b></li> <li>• Locale commerciale in Comune di Cesana T.se, via IV Novembre n.35, mq.530, Piano S1, €240.000 – Rif. .... - <b>€452/mq;</b></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Comparativo 3</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locale commerciale in Comune di Cesana T.se, via Roma n.37, mq.75, Piano T, €90.000 – Rif. .... - €1.200/mq;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Comparativo 4</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locale commerciale in Comune di Cesana T.se, via Roma n.32, mq.187, Piano T da ristrutturare, €119.000 – Rif. .... - €636/mq;</li> </ul>

### Sintesi delle tipicità applicabili all'analisi economica

Durante il sopralluogo è stato possibile ravvisare la presenza d'alcune specificità utili da riferire ai fini della valutazione economica:

- Le finiture interne sono al grezzo e la luce elettrica non è attiva;
- All'intradosso soletta s'evidenziano tubature condominiali sospese per fogna, riscaldamento e acqua sanitaria; venivano rilevate altezze di cm.290 (max) e cm. 248 ca. quella sotto le tubature;
- Manca la compartimentazione muraria verso l'adiacente condominio box, risultando liberamente accessibile;
- Il locale evidenziava alcune possibilità d'accesso rappresentate nella planimetria di rilievo quali:
  - 1) Ingresso pedonale da cortile interno tramite scaletta che conduce anche alla C.T;
  - 2) Vano scala condominiale di via (vicolo) Armand;
  - 3) Impianto ascensore del condominio di via Armand (non attivato);
  - 4) Accesso carraio dal condominio box, privo di portone e di parte della muratura di confine;
  - 5) Accesso pedonale dal portone storico sulla via (vicolo) Armand - al momento non utilizzabile in quanto la quota stradale è a + mt.2 dal piano pavimentale del locale e, all'interno del locale non sono presenti strutture per la discesa quali scale, rampe e pianerottoli;
- Si segnalava un'area interna prossima all'apertura sul vicolo Armand con il portone storico, ad altezza maggiorata rispetto all'ordinaria ovvero oltre la soletta del p.t abitativo. I comproprietari non esprimevano l'esatta l'attribuzione e/o potenziale utilizzo della stessa, rimandando alle indicazioni di Regolamento Condominiale e al Codice Civile.

### Valorizzazione dei cespiti (sintesi della ricerca)

Sulla base delle informazioni assunte e tecnicamente attendibili, veniva sintetizzata l'analisi economica rinvenuta sulla tipologia d'appartenenza del cespite e sul potenziale impiego del locale:

- Le pubblicazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la “**tipologia negozi**”, esprimevano valori medi pari a €. **1.425 /mq.**;
- Le pubblicazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la “**tipologia box**”, esprimevano valori medi pari a €. **1.210 /mq.**;
- Le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, per la “**tipologia magazzini**”, esprimevano valori medi a €. **515 /mq.**;
- Le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, per la “**tipologia box**”, esprimevano valori medi a €. **1.034 /mq.**;
- Le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, per la “**tipologia negozi**”, esprimevano valori medi a €. **1.199 /mq.**;
- Gli approfondimenti derivanti dal mercato delle compravendite zonali per la “**tipologia locali commerciali**”, esprimevano valori medi pari a €. **908 / mq.**;

Completata l'analisi tipologica e costruttiva secondo l'attuale attribuzione amministrativa (laboratorio/commercio), valutate le ulteriori possibili scelte tipologiche d'utilizzo (magazzino / box), veniva assunto un valore di riferimento d'applicare alla definitiva analisi di €. **1.050,00/mq.**

Tenendo come base il valore individuato, venivano eseguite le seguenti comparazioni:

1. Valore di posizione;
2. Grado di obsolescenza tecnologica e funzionale;
3. Caratteristiche costruttive e qualitative;
4. Epoca della costruzione e grado di vetustà;
5. Livello di piano.

Venivano determinati i coefficienti di merito da moltiplicarsi per il prezzo di mercato individuato:

#### **Attribuzione dei coefficienti**

- Per zona con caratteristiche medie d'inquinamento acustico e atmosferico (zona centrale ben servita da servizi per la collettività) /coeff.:**1,05**;
- Per obsolescenza tecnologica e funzionale: locale privo d'impianti /coeff.:**0,80**;
- Per caratteristiche generali costruttive e conservative: stato conservativo complessivamente “**da completare**” /coeff.:**0,90**;
- Per vetustà fisica: edificio di recente costruzione /coeff.:**1,05**;



- Per composizione tipologica: locale al PS1 con varie potenzialità d'utilizzo e trasformazione da completare ed allestire - predisposizione di nuove pratiche edilizie e catastali /coeff.:**0,90**

### 5.1 Rinvenimento preliminare del valore della quota immobiliare 100%

Sulla base di tali coefficienti, il più probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito al metro quadro del bene stesso, veniva determinato in:

Locale in Cesana T.se, via Armand 2						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive generali	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1,05	0,8	0,9	1,05	0,9
Valore di riferimento	€ <b>1.050,00</b>					
Superficie unità immobiliare mq.	<b>120,5</b>					<b>valori</b>
Valore preliminare €/mq	€ 750,14					€ 90.391,99
<b>Valore con arrotondamenti</b>	€					<b>90.000,00</b>

#### Abbattimenti da conteggiare:

- In relazione alle regolarizzazioni come di seguito espresse, veniva applicato un prudenziale abbattimento del **10%**, evidenziando:

1, Abbattimenti del valore di mercato					
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,1				€ 9.039,20
Valore					€ 81.351,79
Valore definitivo €/mq	€ 675,13				
<b>Valore con arrotondamento</b>	€				<b>81.000,00</b>

- Il valore di mercato del cespite - intera quota - nello stato fatto e di diritto rinvenuto, veniva identificato in € 81.000,00 (con arrotondamenti) al lordo delle sanzioni che potranno essere espresse dalla P.A in sede d'istruttoria progetto.

La valutazione va intesa a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

*accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:*

- b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita e predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;*

Il bene in relazione alle sue incompletezze costruttive, risulta “**non comodamente divisibile**”<sup>1</sup> in pertinenza alle quote dei comproprietari.

Come di seguito verrà descritto, le non trascurabili spese di compartimentazione, completamento e finitura minima necessaria, amministrative di sanatoria - che le parti non concordano nell'accollarsi – evidenziano un progetto che non potrà trovare uno sviluppo operativo immediato e comodamente eseguibile.

## 6. POTENZIALE DIVISIBILITA'

Sul punto della divisibilità del cespite, le parti esprimevano differenti posizioni:

### Parte ..... convenuto eseguito:

- 1) Le spese di regolarizzazione del locale dovranno essere affrontate da soggetti terzi e in particolare da chi aveva realizzato l'intervento e/o carico del sig. ....;
- 2) Confermava la comoda divisibilità del locale avendo alcune possibilità d'accesso con l'apposizione d'opere di compartimentazione di ridottissimo importo con murature e/o tracce di demarcazione dirette sulla pavimentazione In quest'ultimo caso con una spesa di €.250/300;
- 3) Proponeva l'assegnazione della porzione a minor valore evidenziando due superfici di differente consistenza e prospettive di riutilizzo derivanti da opere di trasformazione. A suo dire i valori dei due locali – come suddivisi nella proposta - risulterebbero pressoché identici

### Parte ....., convenuto non eseguito:

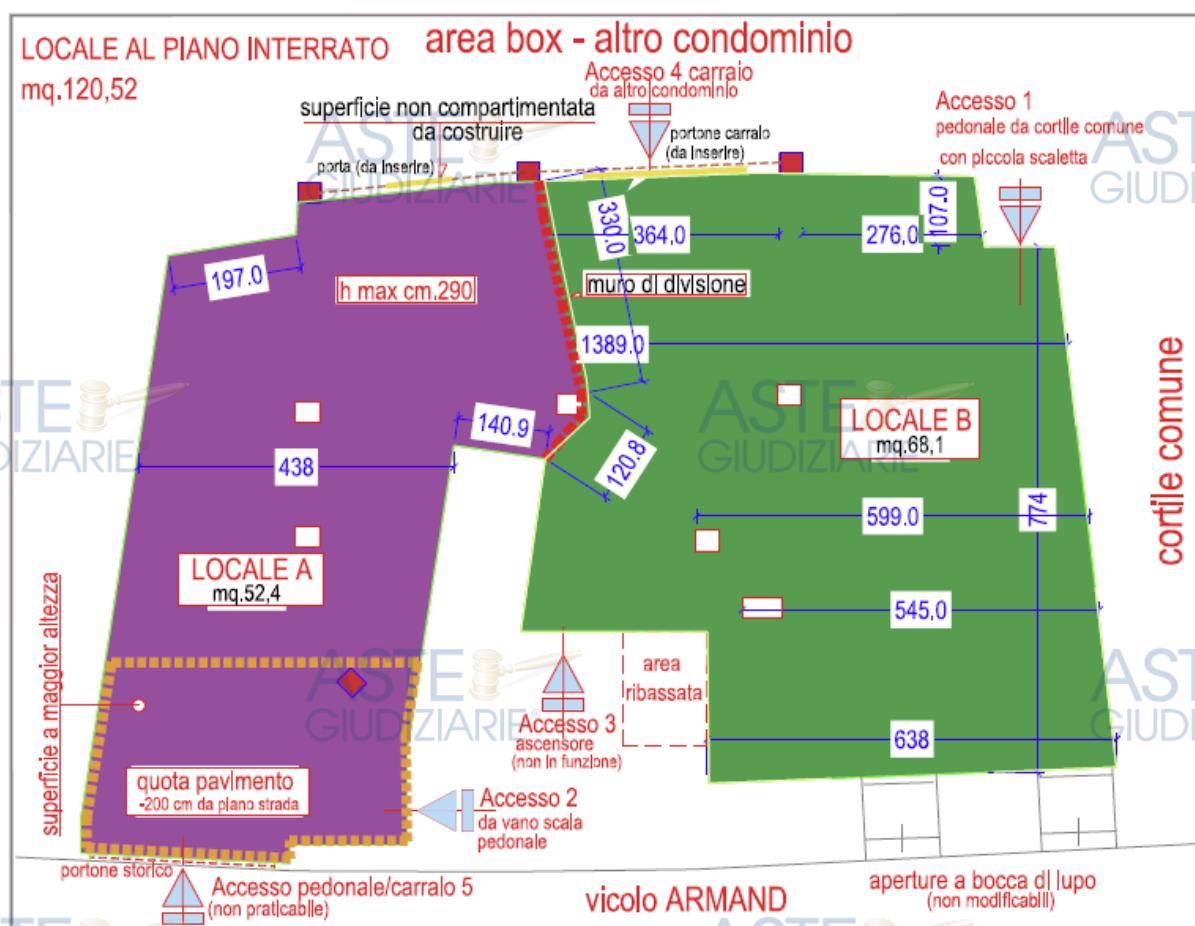
- 1) Sosteneva che le spese di regolarizzazione potranno essere imputate alle proprietà pro quota;
- 2) La divisibilità del locale, potrebbe essere valutata nella misura in cui non comporti un'eccessiva svalutazione dei due lotti rispetto all'intero;
- 3) Richiedeva la valutazione del bene nella sua interezza considerandolo un “magazzino” - dato che diverse destinazioni dovrebbero prevedere opere edilizie di trasformazione.

## Considerazioni del CTU

Registrati i differenti punti di vista, venivano sintetizzate alcune osservazioni.

<sup>1</sup> In termini generali l'avverbio “**comodamente**” presuppone una metodologia d'intervento, finalizzata a realizzare una certa cosa, atta ad affrontare senza sforzo ed in assenza di particolari difficoltà l'intervento preventivato.

Il locale presenta differenti accessi tra loro non comparabili (cfr. planimetria da 1 a 5) e strettamente funzionali all'allestimento e destinazione d'uso che si intenderà adottare in futuro nelle porzioni superficiali rappresentate nei LOCALI A e B.



Va ricordata la mancanza funzionale dell'ascensore (Accesso 3), d'una consistente parte muraria divisoriale con l'adiacente condominio box (mt 7.36\* 2.9 - mq.21,35), del portone carr aio e d'una porta di servizio (Accesso 4). Inoltre son presenti irregolarità edilizie e catastali da sanare prima di qualsivoglia ipotesi divisoriale - i cui costi non potranno andare in pre deduzione come sostenuto dal soggetto resistente esecutato. Tutto ciò premesso in termini di divisibilità, il locale risulterebbe progettuamente divisibile, completando quanto mancante e procedendo alla costruzione del muro divisorio interno. Escluderei la semplice segnatura in tinta a pavimento per delimitare le aree, in quanto la divisione vedrebbe la formazione di due locali dalle caratteristiche d'utilizzo e trasformazione a venire completamente differenti. Occorrerà procedere con la costruzione del muro divisorio dalla superficie mt. (4.5\*2.9) **mq.13,05 ca.**

TOTALE MURATURE DA REALIZZARE mq.21,35 + 13,05 = mq.34,40

Ottenuta la sanatoria, si procede con la pratica di frazionamento urbanistica e catastale.

In ultimo si potrà passare alla fase operativa/cantieristica con la nomina dell'impresa, del Coordinamento Sicurezza e della Direzione lavori.

Quanto riportato costituisce la procedura minima per ipotizzare una divisione del locale

Passando ai costi ricadenti sull'immobile venivano evidenziate le voci:

- 1) Sgombero del materiale stoccato nel locale: € 300
- 2) Attività edili di costruzione delle murature necessarie e/o mancanti mq.34,40: € 5.160
- 3) Installazione portone d'accesso veicolare da e verso il condomino box: € 3.500
- 4) Inserimento di porta pedonale dal condominio autorimessa verso il locale: € 1.500
- 5) Predisposizione impianto luci (dopo lo sgombero): € 500

**Totale stimato € 10.960 oltre oneri di legge**

- 1) Rilievo dettagliato del locale e capitolato opere (dopo sgombero): € 1.200
- 2) Pratica di sanatoria urbanistica. € 2.700
- 3) Redazione Computo metrico estimativo pertinente alle difformità. € 900
- 4) Pratica edilizia mirata al frazionamento: € 1.800
- 5) Pratica di accatastamento con l'individuazione di due nuovi subalterni: € 1.200
- 6) Direzione lavori: € 1.200
- 7) Oneri di Sicurezza con nomina di CSP e CSE D. lg 81-018: € 1.200
- 8) Raggiunta la definitiva configurazione progettuale del locale come suddiviso, occorrerà presentare la documentazione prevista dagli artt.22-24 del D.P.R 380/2001 e s.m.i, TESTO UNICO DELL'EDILIZIA - consegnando la S.C.A (Segnalazione Certificata di Agibilità). Importo della prestazione € 1.200.

**Totale oneri professionali € 11.400 oltre iva e C.P, ammende oneri amministrativi**

L'attività nel suo complesso potrebbe essere stimata in non meno di € 25.000 oltre ammenda e diritti amministrativi che nessuna parte è intenzionata ad accollarsi.

Quest'analisi ha voluto presentare uno scenario possibile di divisione del locale che le parti non ritengono di condividere.

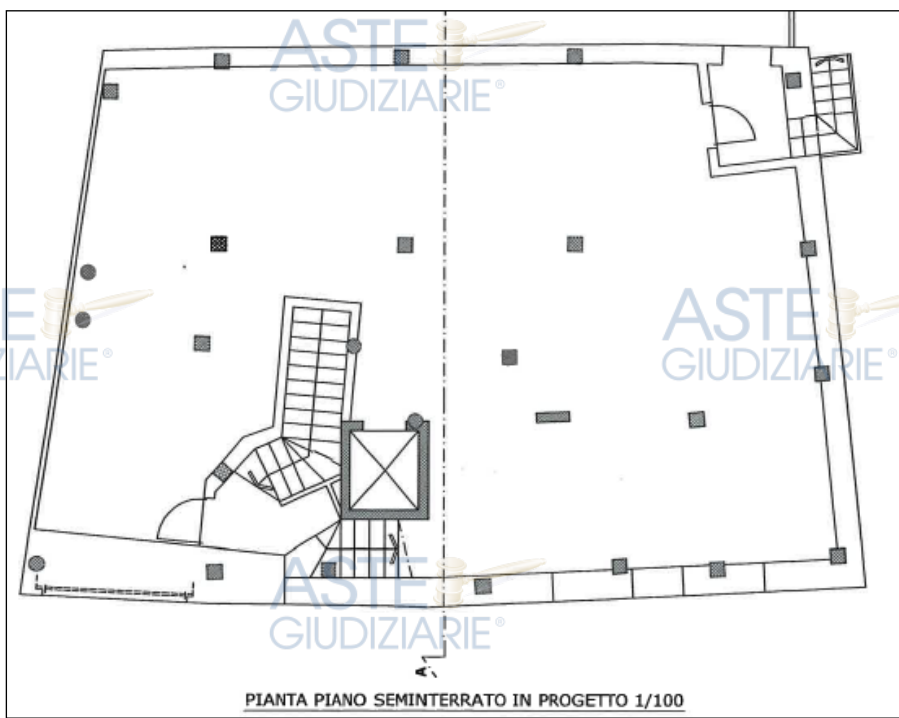
Non avendo raggiunto una condivisa sintesi divisionale, la prosecuzione dell'accertamento verterà nell'analisi dello stato di fatto mirato alla messa in vendita del cespite



accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria; accerti altresì se la situazione dell'immobile come rappresentata in catasto corrisponda a quella reale;

## 7. ACCESSO ATTI COMUNE DI CESANA T.se - 03/03/2025

### Lato condominio box



### Planimetria locale allegata alla DIA 12/8/2010

Circa l'accesso gli atti, l'UTC trasmetteva la documentazione pertinente all'unità in trattazione.

L'istruttore evidenziava i riferimenti amministrativi - nel dettaglio:

- Permesso di costruire (originario) anno 2006;
- Permesso di costruire n.48/2008 del 31/10/2008 con elaborati;
- Dia del 2010 (variante al Permesso di costruire anno 2008) con elaborati;
- Richiesta di Agibilità del 2010 – trattata con il principio del silenzio assenso;

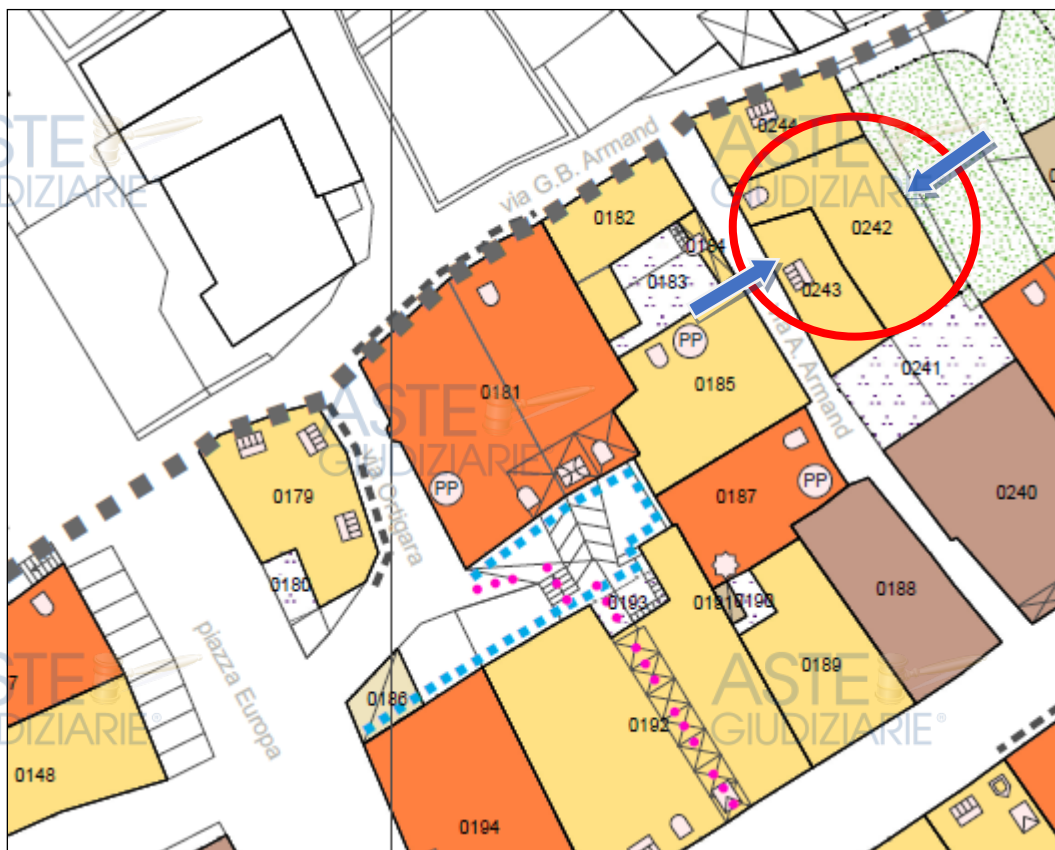
### 7.1 Punto sulla situazione urbanistica

Dal confronto del rilievo con l'ultimo progetto approvato (DIA 2010) risultavano alcune difformità rappresentative e distributive.

**Ciò che maggiormente emerge dalla tavola ultima autorizzata, è la mancanza di connessione del locale con l'adiacente condominio box ed il differente posizionamento del blocco scala.**

Il sopralluogo ha evidenziato la mancanza della muratura di compartimentazione del locale verso il condominio box. Il portone "storico" sul vicolo Armand, avendo una quota a + cm 200 dal piano pavimentale del locale, non permette l'agevole accesso. Risultano mancanti alcune strutture interne di completamento quali scale e pianerottoli.

La destinazione d'uso deriva dal permesso 2008 confermata nella DIA 2010 a "laboratorio di salumeria/commercio, deposito/magazzino". L'attuale configurazione e consistenza non evidenzia una coerente e raffrontabile destinazione degli ambienti come licenziati ed accatastati.



Stralcio tavola di Piano Regolatore

**LEGENDA**

**INTERVENTI OPERATIVI AMMESSI**

- RI.I - Riqualficazione edilizia
- RI.II - Riqualficazione edilizia

**VINCOLI DI FACCIATA**

- Vincolo di facciata di tipo "B" (art. 26)
- Vincolo di facciata di tipo "C" (art. 26)
- Vincolo di filo fisso su spazio privato

**SIMBOLOGIA DI PIANO**

- Delimitazione degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale - zona I.U.A.

Circa le modifiche rivenute occorrerà presentare una pratica di SCIA in Sanatoria per la scala e le ulteriori difformità. La pratica verrà trasmessa all'Agenzia delle Entrate per la valutazione sul possibile incremento di valore derivante dalle modifiche. L'istruttoria risulta articolata e molto lunga con versamento diritti stimabili tra €400 e €700.

In alternativa sarà possibile far richiesta di permesso di costruire art.36 D.P.R 380/2001, comma 5 gestito direttamente dalla P.A senza obbligo di trasmissione all' A. d E. In questo caso i diritti di segreteria ammonterebbero a €300 con l'ammenda conteggiata nel doppio del contributo di costruzione desunto dal Computo metrico estimativo.

In relazione al vincolo paesaggistico presente sull'area, come riferito dalla P.A, la pratica verrà valutata dalla Commissione Locale del Paesaggio

## **7.2 Punto situazione catastale**

La posizione dovrà essere obbligatoriamente aggiornata e regolarizzata, apponendo sulla richiesta DOCFA l'esatta rappresentazione dello stato di fatto derivante dal rilievo.

## **7.3 Attività di regolarizzazione**

**Rilievo architettonico interno:** attività propedeutica alla sanatoria interna ed alla variazione catastale: (tot. €1.000 + iva e C.P)

Sgombero del locale e predisposizione impianto luci: €800+ iva

**Urbanistica:** attività di regolarizzazione amministrativa generale, ipotizzando la presentazione d'un procedimento SCIA/PERMESSO DI COSTRUIRE DPR 380/2001 e s.m.i. conseguente all'istruttoria con il tecnico comunale. La prestazione professionale può essere quantificata in €2.700 + iva e C.P.

Stesura del Computo metrico estimativo: €900 + iva e C.P.

**Catasto:** attività indispensabili alla commercialità del bene.

Elaborazione mod. DOCFA Agenzia Entrate €700 + iva e C.P

Diritti di segreteria €50.

Spese generali su oneri professionali 10%

*verificati l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE;*

– Da indagini assunte, non veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE – obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle

locazioni immobiliari dal 01/10/2009 per le unità immobiliari dotate di riscaldamento. In questo caso l'unità veniva rinvenuta priva di riscaldamento.

## 8. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** – iscrizione in Conservatoria RR II di Susa del 04/03/2016 n.ri 1362/156, atto giudiziario del 20/7/2015 Tribunale di Torino cronologico 4495/2015 a favore di ....., contro ....., per complessivo importo di €.15.000 e capitale ingiunto pari a €.10.241,88;

- **ANNOTAZIONE CESSIONE DELL'IPOTECA** in data 16/12/2022 n.ri 10291/666, atto giudiziario del 09/06/2021, Tribunale di Torino, repertorio 1113/2021 a favore di .....

- **ANNOTAZIONE CESSIONE DELL'IPOTECA** in data 16/12/2022 n.ri 10293/668 – scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio ..... del 11/11/2022, repertorio 54211/34884, a favore di .....

- **IPOTECA GIUDIZIALE** – iscrizione in Conservatoria RR II di Susa del 04/03/2016 n.ri 1363/157, atto giudiziario del 04/5/2015 Tribunale di Torino cronologico 4496/2015 a favore di ..... contro ....., per complessivo importo di €.15.000 e capitale ingiunto pari a €.10.553,87;

- **ANNOTAZIONE CESSIONE DELL'IPOTECA** in data 16/12/2022 n.ri 10292/667 – scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio ..... del 11/11/2022, repertorio 54211/34884, a favore di .....

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa del 24/05/2023 n.ri 4231/3484, ufficiale giudiziario di Torino del 12/05/2023 cronologico 10199, a favore di ....., contro .....; **(La Trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita);**

- **DOMANDA GIUDIZIALE** presso Tribunale di Torino, del 26/01/2024, a favore di ....., contro ..... e ....., pertinente l'unità in Cesana T.se, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa del 01/10/2024, Registro generale 8752, Registro particolare 7327;

**(Trascrizione non pregiudizievole ai fini della vendita dell'immobile);**

*dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri (a titolo esemplificativo ma non esaustivo eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.) operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto;*

## 9. ALTRI VINCOLI e FORMALITA'



L'unità non evidenzia vincoli limitativi di circolazione sul libero mercato per compravendite e locazioni e conseguente nullità, improcedibilità e sospensione della procedura circostanziata all'ambito di regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

- Sull'immobile identificato al fg.14, part.104, sub.9, quale fondo servente, **grava servitù di passaggio** a favore dei fondi dominanti ubicati in Cesana T.se identificati al NCEU al fg.14, part.104, subb.6-7-8 di proprietà della società ..... e contro i sig.ri ..... e ....., nascente da scrittura privata notaio ..... del 13/12/2005, rep.18397, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa il 12/01/2006, n.ri 329/248.

- Nelle osservazioni del Quadro D della trascrizione dell'atto d'acquisto in favore degli attuali comproprietari - notaio .....del 05/05/2005, rep.17597/1582, venivano indicati alcuni errori ed imprecisioni:

a) esistenza del soggetto ..... e deceduta in Susa il 29/04/1997, erroneamente indicata come ....., titolare di nuda proprietà di 3/9 ed usufrutto di 1/3, non essendo state inserite le volture relative alla sua successione presentata all'U.R di Susa il 16/10/1997 ed ivi classificata al n.51 vol.808 e dichiarazione di successione integrativa e rettificata presentata all'Agenzia delle Entrate di Susa il 08/03/2005 ed ivi classificata al n.4 vol.849;

b) Indicazione errata delle quote spettanti alla sig.ra ..... per errore nella dichiarazione di successione di ..... e deceduto in Leinì il 11/01/1998 – dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Ciriè il 14/05/2003 e ivi classificata al n.39 vol.1130 e alle sig.re ....., ..... e ..... per errore della dichiarazione di Successione di ..... deceduto in Veruno il 02/02/1995 – dichiarazione di Successione presentata all'ufficio del Registro di Susa il 02/08/1995, classificata n.47, vol.796.

### **9.1 Ulteriori indicazioni riconducibili al cespite**

L'amministratore pro tempore ....., segnalava che le spese di condominio ordinarie gestione 01/01/2023 - 31/12/2024 venivano quantificate in €.844,10. L'importo a debito relativo agli esercizi precedenti veniva quantificato in €. 312,32.

**Da confronti mirati a chiarimenti contabili, emergeva che il locale 9, veniva erroneamente contabilizzato nei consuntivi amministrativi dell'adiacente Condominio Box di via Armand**

n.1 e non in quelli del Condominio Armand n.2 al quale detto locale appartiene come emerso dalla trascrizione del Regolamento che si allegata.

Pertanto sul punto spese arretrate e ordinarie ricadenti sul locale, occorrerà far riferimento all'amministratore, non avendo questo CTU ottenuto differenti aggiornamenti. L'amministratore avendo in gestione entrambi i complessi (Condominio box e via Armand 2), precisava che andrà a portare all'attenzione delle rispettive assemblee la problematica spese recentemente emersa.

#### **10. TERMINE PRIMO PERIODO PERITALE – SINTESI VALORIZZATIVA**

Ritenendo d'aver completato la prima parte del mandato, la bozza veniva trasmessa alle parti per le possibili osservazioni da consegnare via mail entro il **10/04/2025**.

In relazione alle risultanze rinvenute nell'iniziale periodo si potrà così riassumere:

- 1) Il locale di via (vicolo) Armand n.2, Cesana T.se (TO) – in relazione allo stato rinvenuto non risulta “**comodamente divisibile**” tra gli aventi titolo;
- 2) La progettualità divisionale stimolata durante le O.P. circa la divisione del cespite non trovava una convergenza d'intenti tra le comproprietà;
- 3) L'immobile è risultato occupato da materiale e mezzi di proprietà del comproprietario non eseguito .....
- 4) Il più probabile valore di mercato del cespite - nello stato di fatto, diritto e urbanistico rinvenuto è di €81.000 al lordo delle sanzioni che verranno stabilite dalla P.A per raggiungere la regolarità edilizia e urbanistica;

IL CTU

Torino li, 31 Marzo 2025

#### **11 OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

**Per parte .....**

Evidenziava che il proprio assistito occupava solo una parte del locale e non l'intera superficie.

Segnalava che l'unità in relazione allo stato rinvenuto non poteva essere valutata a laboratorio, non presentando impiantistica e accessibilità diretta dall'esterno se non attraverso proprietà di terzi. L'unica valutazione risulterebbe quella a magazzino/deposito.

Veniva proposta una riduzione del valore unitario da €675/mq. a €340/mq. con un prezzo valore a **€41.000** contro gli €81.000 espressi n bozza.

**Per parte convenuta eseguita .....**

Riteneva il locale progettualmente e comodamente divisibile per le esigue spese di suddivisione e per la scarsa incidenza degli oneri professionali che potrebbero essere riassunti gratuitamente da....., trattandosi di prestazioni di competenza del proprio studio ad esclusione di rilievo e accatastamento.

Riteneva sottostimato il valore in bozza di €81.000, proponendo un valore di €/mq. di €1.189 con valorizzazione del locale a € **143.274,40**.

---

Evidenziava che la servitù trascritta sul sub.9, quale fondo servente in favore di altri immobili, non era mai stata rilasciata e che tali immobili risultavano soppressi (Fg.14, part.104, subb.6-7-8).

**R.** Per maggior chiarezza verrà allegata la nota di trascrizione riportato in calce il contenuto esplicativo presente nella SEZIONE D:

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI: VENIVA CONCESSO ALLA PROPRIETA ..... IL DIRITTO, A TITOLO DI SERVITU, DI APPOGGIARE PILASTRI DI SOSTEGNO E STRUTTURE IN GENERE UTILI PER LA RISTRUTTURAZIONE NEL LOCALE CONTROINDICATO PROPRIETA' ..... E .....A MINOR DANNO DEL FONDO SERVENTE E COMUNQUE SECONDO LE ESIGENZE TECNICHE DELLA RISTRUTTURAZIONE STESSA;E COSI' VENIVA CONCESSO IL DIRITTO DI FAR PASSARE CONDUITTURE E TUBAZIONI PER FOGNATURE,ACQUA, GAS, CAVI ELETTRICI, VIDEO CITOFONI E APPARECCHIELEVISIVI;REstando INTESO CHE RIMARRA STABILITO,COME SERVITU RECIPROCA FRA LE PARTI PROPRIETARIE DELLE DIVERSE PORZIONI DELL'EDIFICIO,IL DIRITTO DI FAR PASSARE TUTTE LE TUBAZIONI,CONDUITTURE,FILI E SIMILI NELLE VARIE PARTI DELL'EDIFICIO STESSO, AL FINE DI DOTARE LE UNITA IMMOBILIARI ESISTENTI E FUTURE DI TUTTI GLI IMPIANTI NECESSARI ED OPPORTUNI, ELETTRICO, IDRICO, FOGNARIO, TELEVISIVO, TELEFONICO E SIMILI;VENIVA ALTRESI CONCESSO,AFAVORE DELLA PROPRIETA .....,ED A CARICO DELLA RESIDUA PARTE DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA DI ..... E ....., IL DIRITTO DI CREARE NEL LOCALE DI PROPRIETA DI QUESTI ULTIMI AL PIANO SOTTERRANEO CONTROINDICATO,UN VANO SCALA,CON RELATIVO DIRITTO DI PASSAGGIO DEI CONDOMINI,ATTUALI E FUTURI,NONCHE IL DIRITTO DI COLLOCARE E MANTENERE LE STRUTTURE NECESSARIE PER L'ASCENSORE A SERVIZIO DELL'INTERO CONDOMINIO,SECONDO LE MIGLIORI CONVENIENZE DI NATURA TECNICA ED IN CONFORMITA' A PROGETTI E PERMESSI EDILIZI;AVRANNO FACOLTA I PROPRIETARI DEL FONDO SERVENTE DI CREARE PORTE E VARCHI EVENTUALMENTE NECESSARI PER ACCEDERE A DETTI VANI SCALA ED ASCENSORE, CONSEGUENTEMENTE PARTECIPANDO, IN TAL CASO,ALLE SPESE CONDOMINIALI; VENIVA CONCESSO ANCORA ALLA PROPRIETA DELLA SOCIETA, NELL'EVENTUALITA CHE QUEST'ULTIMA REALIZZI, NEL TERRENO CONFINANTE (MAPPALI 281 E 110 FOGLIO 14), A CONFINE COL DETTO EDIFICIO,IN DEROGAALLE NORME SU DISTANZE,LUCI E VEDUTE,CORPO DI AUTORIMESSE,IL DIRITTO DI OSTRUIRE LE ATTUALI FINESTRE DEL LOCALE AL PIANO SOTTERRANEO PREDETTO (PROPRIETA .....-.....I),REstando PERMESSO AI PROPRIETARI DI TALE LOCALE DI COSTRUIRE ELEMENTI DI PRESE DI LUCE ED ARIA VERSO IL PIANO TERRAZZO,DI PROPRIETA DELLA .....POSTO A COPERTURA DELLE AUTORIMESSE,DI PROPRIETA DELLA MEDESIMA SOCIETA,E DI ACCEDERE A QUEST'ULTIMO PER LA MANUTENZIONEORDINARIA E





non è stato terminato ed è privo di luce elettrica e finiture. Si presenta liberamente accessibile dall'adiacente Condominio Box per mancanza di muro divisorio e portone - sempreché venga autorizzato dalla P.A. È risultato disordinariamente occupato da materiale e mezzi della parte

.....

Sul punto contabile, l'amministratore segnalava che l'avrebbe (impropriamente) contabilizzato nel Condominio Box di via ARMAND 1 e non nel Condominio di via ARMAND 2 al quale formalmente appartiene. La posizione contabile è in corso di chiarimento tra i due condomini, gestiti dal medesimo professionista che andrà a presentare la problematica alle rispettive assemblee.

Sul punto divisionale, lo scrivente ha cercato di sensibilizzare le parti a raggiungere un'intesa senza ottenere alcuna coincidenza d'intenti.

Le parti esprimevano divergenti punti di vista soprattutto sul tema costi generali e procedure amministrative di regolarizzazione.

Il prudentiale conteggio indicato in bozza dal CTU per la divisione fisica del locale, per ca. €25.000, derivava dal confronto con l'UTC specificando che l'istruttoria progetto potrà chiarire tutte le richieste della P.A con l'esatto calcolo dell'ammenda derivante dal Computo metrico estimativo per quanto realizzato in difformità all' autorizzato.

L'importo espresso dal .....di €5.000 non trovava riscontro per raggiungere la divisione - ancorché le parti non risultavano d'accordo sul punto.

Incide anche il contesto d'inserimento in alta montagna con i costi dell'edilizia (manodopera, trasporti, materiali e professionali) che si discostano significativamente dagli ordinari derivanti dai prezzi regionali e/o tabellari parcellari aboliti nel lontano 2006 (Legge 4 agosto 2006, n. 248).

In ultimo anche la valorizzazione espressa in bozza pari a €81.000 non trovava concordi i comproprietari che esprimevano indicazioni economiche molto divergenti:

Parte convenuta non eseguita ..... valore del locale: **€41.000**

Parte convenuta eseguita .....: **€143.274,40**.

Questa sintesi faceva emergere che il locale come rinvenuto non risultava "comodamente divisibile".

La ricerca del più appropriato valore di mercato presentava indicazioni economiche potenzialmente applicabili al locale, attualmente a destinazione laboratorio commerciale per arte e mestieri.

Sarà anche possibile adibirlo - al netto dei vincoli rinvenuti - a differente destinazione quale magazzino e/o autorimessa, apportando le procedure amministrative di regolarizzazione e di cambio d'uso come descritte e che meglio verranno specificate in sede di istruttoria progetto.

Riprendendo i valori rinvenuti dall'analisi si segnalavano:

€. /mq.515/mq. per magazzini

€. /mq. da 1034 a 1210 per i box

€. /mq 908 a 1.425 per negozi e locali commerciali

L'intera superficie di mq.120,50, ai fini del più pertinente e definitivo calcolo valorizzativo sull'intero locale, potrà essere suddivisa in mq.53 in grado d'esser utilizzati ad attività commerciale e di laboratorio e mq.67,05 in grado d'essere utilizzati a magazzino/autorimessa.

## 12.1 VALORE DEFINITIVO DEL LOCALE

VALORE DEFINITIVO DEL CESPITE - QUADRO RIEPILOGATIVO						
	Mq.	€/mq.			Valore	Valore con arrotondamenti
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi derivante dalla bozza	120,05	750,14			81.352,79	€ 81.000,00
Porzione ad uso Laboratorio commerciale, valore definitivo	53	675,05			35.777,65	€ 36.000,00
Porzione ad uso deposito/autorimessa, valore definitivo	67,05	600,00			40.230,00	€ 40.000,00
Parziale	120,05				76.007,65	
Valore definitivo del locale con arrotondamento						76.000,00

In relazione a quanto definitivamente elaborato, anche ai fine d'un possibile e concreto orientamento mirato alla divisione fisica del locale, richiamata da ..... nelle o.p, che al momento non risultava emergere, le parti – se lo riterranno – potranno formulare al GE nuova istanza all'udienza di disamina del 13.05.2025.

IL CTU

Torino li, 30 Aprile 2025

### 13. PIANO DI VENDITA

## CAUSA CIVILE R.G. 16583/2024 - PROGETTO DI VENDITA IMMOBILIARE

### LOTTO UNICO

Quota **100%** dell'unità ubicata al piano PS1 d'uno stabile nel **Comune di Sauze di Cesana (TO)**, via (vicolo) **ARMAND n.2** – stabile originario antecedente al 01/09/1967 – Titoli edilizi di ricostruzione impianto - Permesso di costruire anno 2006, Permesso di costruire n.48/2008 del 31/10/2008 con elaborati, Dia anno 2010 (variante al Permesso di costruire del 2008) con elaborati, - Richiesta di Agibilità anno 2010 trattata con il principio del silenzio assenso.

Gli elaborati grafici di progetto, presentano discrasie distributive così come la planimetria catastale complessivamente da aggiornare.

Agibilità presente da aggiornare in relazione alla destinazione definitiva del locale.

Accessibilità: l'unità evidenzia n.5 possibilità d'accesso non tutte operative, come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo.

Composizione: locale unico al piano S1 dello stabile di via Armand 2, rilasciato a grezzo, identificazione agli atti al n.9.

La superficie commerciale dell'unità è di mq.**120,50**.

### DATI CATASTALI

- NCEU Fg.14 Particella **104**, sub. **9**, Categoria C/3, CL.U, Consistenza mq.106, Rendita €.191,61, Via Armand n. 2, piano S1;

### COERENZE

Locale n.9: Sottosuolo Via Armand, proprietà ..... e/o aventi causa, sottosuolo cortile comune e proprietà condominio box.

### PREZZO BASE DI VENDITA

Il prezzo viene fissato in **€.76.000,00** (settantaseimila/00) - al lordo d'eventuale ribasso convenzionale.

L'immobile viene venduto per l'intera quota – **100%** - a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, con tutti i diritti relativi, le ragioni ed azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù passive ed attive, passaggi soliti e sin qui praticati, fissi ed infissi e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed

indivisibili fra condomini dell'intero stabile, come considerate dalla Legge e dalla consuetudine ed in base alla loro destinazione ed uso, il tutto così come pervenuto agli attuali proprietari, secondo le rispettive quote, per:

Atto **05/05/2005** notaio ....., rep.17597/1582, registrazione in Bra (CN) il 25/05/2005, n.685 serie 1T, Trascrizione in Susa, n.ri 5332/3951. (**Atto tra vivi - allegato**)

I soggetti cedenti il locale (residua porzione del fabbricato di via Armand 2) risultavano:

- ..... - quota pari a 4/18 - nato a ....., Codice Fiscale: .....
- ..... - quota pari a 4/18 - nato a ....., Codice Fiscale: .....
- ..... - quota pari a 4/18 - nata a ....., Codice Fiscale: .....
- ..... - quota pari a 3/18 - nata ....., Codice Fiscale: .....
- ..... - quota pari a 1/18 - nata a ....., Codice Fiscale: .....
- ..... - quota pari a 1/18 - nata a ....., Codice Fiscale: .....
- ..... - quota pari a 1/18 - nata a ....., Codice Fiscale: .....
- S'evidenzia nel Quadro D della trascrizione dell'atto d'acquisto, in favore degli attuali comproprietari, alcuni errori ed imprecisioni:

a) esistenza del soggetto ..... deceduta in Susa il 29/04/1997, erroneamente indicata come ....., titolare di nuda proprietà di 3/9 ed usufrutto di 1/3, non essendo state inserite le volture relative alla sua successione presentata all'U.R di Susa il 16/10/1997 ed ivi classificata al n.51 vol.808 e dichiarazione di successione integrativa e rettificata presentata all'Agenzia delle Entrate di Susa il 08/03/2005 ed ivi classificata al n.4 vol.849;

b) Indicazione errata delle quote spettanti alla sig.ra ..... per errore nella dichiarazione di successione di ..... e deceduto in Leinì il 11/01/1998 – dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Ciriè il 14/05/2003 e ivi classificata al n.39 vol.1130 e alle sig.re ....., ..... e ..... per errore della dichiarazione di Successione di ..... deceduto in Veruno il 02/02/1995 – dichiarazione di Successione presentata all'ufficio del Registro di Susa il 02/08/1995, classificata n.47, vol.796.

#### **DIRITTI**

- Il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE VIA ARMAND 2 e 4 CESANA T.se, veniva depositato con atto notaio ..... repertorio 20529/2850, trascrizione in Conservatoria RR



Il di Susa del 28/12/2010, Registro generale 9820, Registro particolare 7188. Allo stesso  
occorrerà fare specifico riferimento.

### **OCCUPAZIONI IN CORSO**

L'immobile risulta occupato da materiale non ordinatamente rilasciato dal comproprietario della  
quota di ½ sig. ....

### **FORMALITA' DA CANCELLARE**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** – iscrizione in Conservatoria RR II di Susa del 04/03/2016 n.ri 1362/156,  
atto giudiziario del 20/7/2015 Tribunale di Torino cronologico 4495/2015 a favore di ....., contro  
....., per complessivo importo di €.15.000 e capitale ingiunto pari a €.10.241,88;

- **ANNOTAZIONE CESSIONE DELL'IPOTECA** in data 16/12/2022 n.ri 10291/666, atto giudiziario  
del 09/06/2021, Tribunale di Torino, repertorio 1113/2021 a favore di .....

- **ANNOTAZIONE CESSIONE DELL'IPOTECA** in data 16/12/2022 n.ri 10293/668 – scrittura  
privata con sottoscrizione autenticata notaio ..... del 11/11/2022, repertorio 54211/34884, a  
favore di .....

- **IPOTECA GIUDIZIALE** – iscrizione in Conservatoria RR II di Susa del 04/03/2016 n.ri 1363/157,  
atto giudiziario del 04/5/2015 Tribunale di Torino cronologico 4496/2015 a favore di ..... contro  
....., per complessivo importo di €.15.000 e capitale ingiunto pari a €.10.553,87;

- **ANNOTAZIONE CESSIONE DELL'IPOTECA** in data 16/12/2022 n.ri 10292/667 – scrittura  
privata con sottoscrizione autenticata notaio ..... del 11/11/2022, repertorio 54211/34884, a  
favore di .....

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascrizione  
in Conservatoria RR II di Susa del 24/05/2023 n.ri 4231/3484, ufficiale giudiziario di Torino del  
12/05/2023 cronologico 10199, a favore di ....., contro .....; **(La Trascrizione verrà cancellata  
successivamente alle disposizioni di vendita);**

### **ULTERIORE FORMALITA'**

- **DOMANDA GIUDIZIALE** presso Tribunale di Torino, del 26/01/2024, a favore di ....., contro  
..... e ....., pertinente l'unità in Cesana T.se, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa  
del 01/10/2024, Registro generale 8752, Registro particolare 7327;

**(Trascrizione non pregiudizievole ai fini della vendita dell'immobile);**

## ALTRI VINCOLI

- L'area urbanistica nella quale ricade l'unità è quella del "Centro Storico";
- È presente il vicolo di Tutela Ambientale di cui il Testo Unico D.lgs. 42/2004;
- L'unità non evidenzia vincoli limitativi alla circolazione sul libero mercato per compravendite e locazioni e conseguente nullità, improcedibilità e sospensione della procedura circostanziata all'ambito di regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- Sull'immobile identificato al fg.14, part.104, sub.9, quale fondo servente, grava servitù di passaggio a favore dei fondi dominanti ubicati in Cesana T.se identificati al NCEU al fg.14, part.104, subb.6-7-8 di proprietà ..... e contro ..... e ....., nascente da scrittura privata notaio ..... del 13/12/2005, rep.18397, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa il 12/01/2006, n.ri 329/248.

Si rimanda a maggiori dettagli richiamati dalla Sezione D della nota di trascrizione allegata.