

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ai sensi degli artt. 268 e ss. del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza

1) Incarico

Il sottoscritto Geometra OLIVASTRO Antonio, nato a Torino il 11/09/1965, con studio sito a Rivoli (TO) in Viale Partigiani d'Italia n. 38, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6325, è stato incaricato dalla Dott.ssa ROGGIOLANI Anna Maria, con studio sito a Genova in Via A. M. Maragliano n. 10, nominata Gestore della Crisi e Liquidatrice nell'ambito della procedura di liquidazione controllata n. 202/2025 R.G. del Tribunale di Torino, con sentenza pubblicata in data 22 maggio 2025, di procedere alla stima del valore di mercato dell'appartamento e di due garage siti nel Comune di Cesana Torinese (TO), di proprietà del signor [REDACTED]

2) Identificazione degli immobili

- Comune di Cesana Torinese (TO) presso il Condominio denominato "Residenza Chaberton" con accesso da Via Giovan Battista Armand n.14, censito in Catasto al foglio 13, particella 363, come di seguito identificati.

1) Subalterno 14: alloggio al piano 3 (sottotetto) con cantina al piano seminterrato, categoria A/2, classe 2, vani 4

2) Subalterno 20: garage al piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, mq. 16

3) Subalterno 29: garage al piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, mq. 14

- Gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano pervenuti al [REDACTED]

- L'abitazione e la cantina risultavano intestati in precedenza ai [REDACTED]

Con atto di compravendita Notaio MALUSA Guido [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- I due garage appartenevano ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In data 22/08/2016 a seguito della morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- La costruzione è stata realizzata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.25 del 01/08/1974 e non risultano opere abusive e/o realizzate prive delle necessarie autorizzazioni comunali.
- Lo stabile è dotato di un Regolamento di Condominio a firma del Notaio RESTIVO del 23/11/1976, repertorio 92.091/2.851, registrato a Torino il 01/12/1976 al numero 38.564.

3) Descrizione e consistenza dell'alloggio

- Superficie catastale: mq. 88,00
- Superficie rilevata netta: (altezza massima mt. 3,35, altezza min. mt. 1,40) = mq. 70,00
- Superficie cantina (altezza mt. 2,60): mq. 6,00 ragguagliata 25% = mq. 1,50
- Superficie balconi: mq. 15,30 ragguagliata 25% = mq. 3,82
- Superficie di calcolo: $70,00 + 1,50 + 3,82 = \text{mq. } 75,32$
- Stato di manutenzione: discreta
- Materiali e qualità delle finiture: La qualità generale dell'immobile è da ritenersi discreta rapportata al periodo di costruzione dell'edificio (1974/75), pertanto si rendono necessari alcuni interventi di manutenzione nel medio periodo.

Il condominio risulta privo di ascensore, l'accesso al piano abitativo avviene attraverso la scala condominiale rivestita in pietra e pedate in pvc.

La copertura è costituita da un tetto in cemento armato con falde inclinate. I balconi sono in legno con ringhiere ed elementi decorativi tipici della montagna. Le facciate risultano intonacate e di colore bianco. Gli infissi sono in legno tinta noce.

E' presente un'ampia area esterna comune destinata a verde privato, camminamenti e rampa carrabile per accedere al piano seminterrato destinato a garage e cantine condominiali.

La porta di ingresso dell'alloggio è in legno e le porte interne risultano in legno e vetri. Gli infissi esterni sono in legno, risultano dotati di vetrocamera e di ante in legno con impregnante in tinta noce scuro.

L'alloggio è dotato di un boiler a gas posizionato all'interno del bagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il bagno è dotato di sanitari, lavandino e vasca da bagno. Il rivestimento delle pareti è realizzato con piastrelle quadrate di ceramica smaltata di colore bianco di piccole dimensioni.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona notte e nel bagno, mentre la zona giorno risulta pavimentata con listoni di legno. Nella stessa zona giorno (cucina e soggiorno) è presente un rivestimento del tetto in legno con travetti e listoni in tinta noce.

- Impianti: L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano, con elementi radianti in alluminio e valvole termostatiche.
- Eventuali abusi o difformità edilizie/urbanistiche: non si rilevano abusi e/o difformità.
- Stato occupazionale: libero.
- Ubicazione e contesto: la zona risulta semi periferica residenziale e facilmente raggiungibile dalla Strada Statale n. 24 che dal Comune di Oulx raggiunge il Comune di Claviere in direzione ovest verso il territorio francese. A poche centinaia di metri dalla posizione del condominio, in direzione est, invece si può raggiungere agevolmente il centro del Comune di Cesana Torinese dotato di servizi e trasporti.
- Coerenze:

L'alloggio confina su tre lati con il cortile condominiale, con alloggio di altra proprietà e con il pianerottolo del vano scala.

La cantina confina con il terrapieno verso cortile, altra cantina, con il corridoio comune ed altra cantina.

3.1) Descrizione e consistenza dei due garage

- Subalterno 20 - superficie catastale e rilevata: mq. 16,00
- Subalterno 29 - superficie catastale e rilevata: mq. 14,00
- Altezza mt. 2,60
- Stato di manutenzione: buona

- **Materiali e qualità delle finiture:** I due garage sono dotati di aperture basculanti metalliche, la struttura è in cemento armato, le pareti sono rifinite con intonaco grezzo e la pavimentazione è in cemento lisciato. Non si rendono necessari alcuni interventi di manutenzione.

L'accesso al piano seminterrato avviene attraverso la scala condominiale rivestita in pietra e pedate in pvc ed attraverso un portone alla base della rampa carrabile dalla strada principale.

I garage sono dotati di impianto di illuminazione elettrica.

- **Coerenze:**

Il garage individuato con il subalterno 20 confina con l'area di manovra, altra autorimessa, con il terrapieno verso cortile ed altra autorimessa.

Il garage individuato con il subalterno 29 confina con l'area di manovra, altra autorimessa, con il corridoio di accesso alle cantine, con il locale contatori e con una cantina.

4) Destinazione urbanistica e normativa edilizia

- Il Comune di Cesana Torinese è dotato di Piano regolatore approvato con D.G.R. n. 25-12.432 del 30/06/1996. È stata inoltre adottata la Variante Strutturale n. 1 al PRGC, con delibera C.C. n. 13 del 21/07/2021.
- Il Piano è stato redatto in conformità alla legge regionale piemontese n. 56/77 ed alle successive modifiche e recepisce altresì norme regionali su assetto idrogeologico e vincoli ambientali.

Gli elementi contenuti nel PRGC disciplinano l'utilizzo del territorio comunale e prevedono:

La suddivisione in zone urbanistiche (es. zone residenziali consolidate, zone di sviluppo, zone agricole o boschive) con relative norme tecniche di attuazione (NTA) e tavole di progetto.

Le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona (residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, agricolo) e prescrizioni su interventi edilizi (ampliamenti, ricostruzioni, mutazioni di destinazione).

I vincoli ambientali, paesaggistici, idrogeologici (es. fasce di rispetto per corsi d'acqua, zone boschive, uso civico) che possono limitare o condizionare l'edificabilità.

Gli obblighi e regole in tema di standard urbanistici, parcheggi, allineamenti stradali, materiali edilizi, tipologie di intervento edilizio (es. ristrutturazione, demolizione/ricostruzione) per gli interventi nel territorio.

- La zona interessata non presenta vincoli.
- **Verifica della conformità urbanistica:** A seguito del sopralluogo effettuato e del rilievo planimetrico degli immobili non si rilevano difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata n.25 del 01/08/1974 ed all'accatastamento.

5) Metodologia di valutazione

- Il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che, per la valutazione dei beni in oggetto, sia corretto adottare il metodo comparativo indicando un valore ragguagliato in base alle condizioni d'uso e manutentive degli immobili. Si adotta quindi il criterio del confronto di mercato, basato sull'analisi di compravendite recenti di immobili simili nella stessa zona. Il valore viene espresso in €/m².
- Fonti utilizzate: Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate), portali immobiliari e dati da agenzie immobiliari locali, esperienza personale e conoscenza del mercato immobiliare.

6) Valutazione

- Avendo preso in considerazione tutti i parametri analizzati come, ad esempio, le caratteristiche strutturali e le finiture del condominio, la consistenza e le condizioni manutentive dell'abitazione, per la zona periferica di Via Giovan Battista Armand, posso stimare un valore medio orientativo tra circa € 1.500/m² e € 2.000/m² per un alloggio in condizioni medie, da aggiornare in base a:
 - 1) stato dell'immobile (da ristrutturare vs edificato recentemente)
 - 2) piano, esposizione, vista, pertinenze (garage, cantina)
 - 3) stato di occupazione (libero oppure affittato)
 - 4) tempi di vendita e sconti per liquidazione (se necessario)
- Occorre tenere in considerazione che attualmente, nel territorio comunale di Cesana Torinese, un immobile "economico" (in zona periferica, con finiture generali di tipo semplice ed accessi non ottimali) può collocarsi in una forbice di prezzo tra i € 1.300 – 1.500/m² mentre se risulta ben rifinito, con vista verso la montagna, con esposizione solare di livello e posizionato su un piano alto, la quotazione si colloca tra € 2.000 – 3.000/m².

7) Conclusioni

- L'importo conclusivo attribuito agli immobili siti nel Comune di Cesana Torinese (TO) presso il Condominio denominato "Residenza Chaberton" con accesso da Via Giovan Battista Armand n.14, è riferito a novembre 2025 e si riassume come segue:

Foglio 13, particella 363, subalterno 14: alloggio al piano 3 (sottotetto) compresa cantina al piano seminterrato, categoria A/2, classe 2, vani 4: €/mq 1.700,00 x mq. 75,32 = € 128.044,00

Foglio 13, particella 363, subalterno 20: garage al piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, mq. 16: €/mq 1.000,00 x mq. 16,00 = € 16.000,00

Foglio 13, particella 363, subalterno 29: garage al piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, mq. 14:
€/mq 1.000,00 x mq. 14,00 = € 14.000,00

- Il sottoscritto dichiara che la presente perizia è stata redatta secondo diligenza professionale, senza vincoli e che le stime sopra riportate sono, secondo la migliore conoscenza e disponibilità di dati, attendibili alla data della presente.
- Alla luce degli accertamenti svolti e delle valutazioni di mercato correnti, il valore stimato complessivo dei beni immobili di proprietà del _____ siti in Cesana Torinese (TO) in Via Giovan Battista Armand n.14, identificati con i subalterni 14 (abitazione A/2) e 20-29 (garage C/6) della particella 363 del foglio 13, è determinato come segue:
 - Valore di mercato complessivo: € 158.044,00
 - Valore di realizzo stimato: € 150.000,00 (centocinquantamila)

8) Allegati

- Visure catastali.
- Planimetrie e/o estratto mappa.
- Fotografie dell'immobile.







Rivoli 12/11/2025

Il Tecnico Estimatore
Geometra OLIVASTRO Antonio

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'A. Olivastro', is written over a circular blue ink stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.