

**TRIBUNALE di CUNEO**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

-----  
**contro**  
-----

N. Gen. Rep. **61/2023**

Giudice Dr. **Natalia FIORELLO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: dott. ing. Roberto TINA*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cuneo al N. 729*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo al N. 81*  
*C.F. TNIRRT58H19F811 - P.Iva 02010440044*

*con studio in Racconigi (Cuneo) Via Vittorio Emanuele III° n. 7/A*  
*telefono: 017285217*  
*cellulare: 3356362627*  
*email: studiocepid@gmail.com*

---

Giudice Dr. Natalia FIORELLO  
Perito: dott. ing. Roberto TINA

**Beni in BARGE (Cuneo) Via Ripoirà n. 148**  
**Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Unità immobiliari costituite da fabbricato di abitazione e da fabbricato ad uso rimessa adiacente ed integrato all'abitazione, e da contiguo cortile accessorio, il tutto configurato in un unico corpo, sito a Barge (Cuneo) in via Ripoirà n. 148. Detti beni risultano materialmente indivisibili.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Composto da:

**1) Fabbricato di abitazione disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento di tipo popolare, avente la seguente distribuzione:**

1.1) al piano terreno:

cucina, soggiorno, w.c. (ex-ripostiglio), vano scala.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,07**

Altezza interna cm 270.

1.2) al piano primo:

n. 2 camere, disimpegno, bagno, vano scala, balcone, terrazzo e ripostiglio.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126,96**

Altezza interna cm 270.

Coerenze del fabbricato:

a SUD cortile pertinenziale e particella n. 37 del F. 75

a EST cortile pertinenziale

a NORD stessa proprietà

a OVEST particelle n. 62 e n. 396 del F. 75.

**2) Fabbricato ad uso rimessa, annesso e contiguo al fabbricato di abitazione avente la seguente distribuzione:**

2.1) al piano terreno:

autorimessa, vano forno di cottura.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **59,89**

Altezza interna cm 260.

Coerenze del fabbricato:

a SUD particella n. 37 del F. 75

a EST stessa proprietà e cortile pertinenziale

a NORD stessa proprietà

a OVEST particelle n. 62 e n. 396 del F. 75.

Identificati al *catasto fabbricati*:

intestati a ----- piena proprietà per 1/1

- foglio 75 mappale 394, Subalterno 1, categoria A/4, classe 6, superficie catastale mq 170, composto da vani 7, posto al piano T-1, rendita: € 278,37.

- foglio 75 mappale 394, Subalterno 2, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq 58, consistenza mq 46, posto al piano T, rendita: € 109,28.
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agraria, di media montagna, con strada comunale a modica distanza. Gli immobili sono raggiungibili tramite ridotta strada podereale privata non asfaltata carente di manutenzione e di scarsa percorribilità

Servizi della zona: presenti nel capoluogo comunale sito a circa km 6 di distanza.

la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

i principali centri limitrofi sono: Saluzzo, Pinerolo,

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Alpi Cozie.

Collegamenti pubblici: strada statale a circa 10 Km - ferrovia a circa 20 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano soggetti a **comodato gratuito d'uso** a partire dal 17/07/2020 e a tempo indeterminato.

## 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** n. 502, in data 10 luglio 2012 a favore di \_\_\_\_\_ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 30 in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio MARTINO ROBERTO in Torino in data 29 giugno 2012 rep. n. 29539/18611, somma iscritta € 155.325,00 di cui € 103.550,00 per capitale.

*4.2.2. Pignoramenti:*

**Pignoramento immobiliare** n. 3954 in data 11 luglio 2023 a favore di \_\_\_\_\_ in forza di ATTO GIUDIZIARIO emesso da UNEP Tribunale di Cuneo in data 1 giugno 2023 rep. n. 1572/2023

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistico/edilizie.

*4.3.2. Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono presenti cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione o speciali vincoli storici.

Gli immobili non ricadono in area di interesse Paesaggistico Ambientale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

-----  
nato a Torino il 29/07/1975  
Diritto di proprietà per 1/1  
proprietario dal 29/06/2012 in forza di atto di compravendita in data 29/06/2012 rep. n. 29538/18610 - Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 3670.1/2012 in data 10/07/2012.

### 6.2 Precedenti proprietari:

-----  
nato a Torino il 29/07/1975  
Diritto di proprietà per 1/2  
proprietario dal 22/09/2005 al 29/06/2012  
e

-----  
nata a Torino il 14/05/1969  
Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
proprietaria dal 22/09/2005 al 29/06/2012  
entrambi in forza di atto di compravendita in data 22/09/2005 rep. n. 21597/12664.  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5463.1/2005 in data 14/10/2005

-----  
nata a Torino il 15/03/1964  
Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----  
proprietaria dal 28/11/1991 al 22/09/2005  
e

-----  
nato a Altamura (BA) il 27/12/1958  
Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----  
proprietario dal 28/11/1991 al 22/09/2005

entrambi in forza di atto di compravendita in data 28/11/1991 rep. n. 75239 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5023 in data 13/12/1991.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificazione dei fabbricati risale presumibilmente a inizio 1900.

Pertanto non è stata rintracciata documentazione edilizia/urbanistica del periodo.

La documentazione edilizia/urbanistica rintracciata presso l'UTC di Barge è la seguente:

- **Concessione edilizia n. 3455UC/1992**, rilasciata in data 26/05/1992 prot. 164/1992 per Opere di Ristrutturazione di fabbricato esistente con cambiamento di destinazione d'uso, rilasciata a -----.
- **Concessione edilizia n. 1995/3455UC Variante**, rilasciata in data 16/01/1995 prot. 1994/12838 del 21/11/1994 per VARIANTE alle Opere di Ristrutturazione di fabbricato esistente con cambiamento di destinazione d'uso, rilasciata a -----.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)**, prot. n. 2005/03927 in data 10/03/2005, per Realizzazione di Opere Interne e Modifica tratto di scala, -----.
- **Certificato di Agibilità**, n. 2005/21 in data 30/08/2005 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da:

- A Fabbricato di abitazione di tipo popolare, realizzato presumibilmente a inizio 1900, ristrutturato e trasformato con nuova destinazione d'uso negli anni 90 del secolo scorso, disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento, con superficie lorda di circa mq 190, in scarse condizioni manutentive, avente la seguente distribuzione:
  - al piano terreno:  
cucina, soggiorno, w.c. (ex-ripostiglio), vano scala.
  - al piano primo:  
n. 2 camere, disimpegno, bagno, vano scala, balcone, terrazzo e ripostiglio.
- B Fabbricato ad uso rimessa, annesso e contiguo al fabbricato di abitazione, realizzato presumibilmente a inizio 1900, ristrutturato e trasformato con nuova destinazione d'uso negli anni 90 del secolo scorso, con superficie lorda di circa mq 60, in scarse condizioni manutentive, avente la seguente distribuzione:
  - al piano terreno:  
autorimessa, vano forno di cottura.

I citati immobili risultano indivisibili, ovvero dalla frammentazione di detto complesso immobiliare si conseguirebbe un minore valore venale complessivo.

La superficie complessiva del lotto (fabbricati + aree pertinenziali) è pari a mq 718.

I fabbricati presentano, al loro interno, evidenti tracce di umidità dovuta presumibilmente a infiltrazioni meteoriche e a non corretta conduzione degli immobili.

Le aree verdi pertinenziali, quelle adibite a giardino e cortilizie, sono in discrete condizioni manutentive. Alcuni baraccamenti di sgombero sono disposti nel giardino.

L'accesso carraio e pedonale alla proprietà è consentito tramite stradello poderale sterrato realizzato su proprietà privata, a senso di marcia alternato.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 in data 30/09/2011:

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti:

**Aree normative:** AAM - Aree agricole montane - Art.24.

**Vincoli PRGC:** PAI - PAICIIIInd.6 - Classe IIIind carta sintesi.

### **Calcolo delle superfici dei fabbricati**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
RIMESSA	Sup. reale lorda	59,89	0,75	44,92
Abitazione piano TERRENO	Sup. reale lorda	63,07	1,00	63,07
Abitazione piano PRIMO	Sup. reale lorda	63,07	1,00	63,07
Abitazione piano PRIMO (terrazzo/ripostiglio)	Sup. reale lorda	59,89	0,50	29,94
Abitazione piano PRIMO (balcone)	Sup. reale lorda	4,00	0,50	2,00
<b>Sup. reale lorda fabbricati</b>		<b>mq 249,92</b>		<b>mq 203,00</b>

Giudice Dr. Natalia FIORELLO  
Perito: dott. ing. Roberto TINA

**Caratteristiche descrittive fabbricato di abitazione e annessa rimessa:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continue - materiale: in muratura di pietra - condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali:* materiale: muratura di pietra e mattoni laterizi - condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: solaio in legno e solette in latero-cemento - condizioni: sufficienti.
- Copertura:* tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: discrete.
- Scale interne:* tipologia: a rampe parallele - materiale: latero-cemento - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: discrete.
- Scale esterne:* tipologia: a rampa unica sequenziale - materiale: muratura - ubicazione: esterna - servoscala: assente - condizioni: discrete.
- Balconi:* materiale: legno - condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente - materiale: acciaio verniciato - condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno - protezione: scuri - materiale protezione: legno - condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: discrete.
- Manto di copertura:* materiale: tegole di cemento - coibentazione: non prevista - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni pietra e mattoni laterizi - coibentazione: non prevista - rivestimento: intonaco - condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: ghiaietto, terra battuta - condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, pietra sul terrazzo - condizioni: discrete.
- Rivestimento:* ubicazione: bagni e cucina - materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: discrete.
- Portone di ingresso:* tipologia: singola anta a battente - materiale: legno massello - accessori: non presenti - condizioni: discrete.
- Scale interne:* posizione: a rampe parallele - rivestimento: in cotto - condizioni: buone.
- Scale esterne:* posizione: a rampa unica sequenziale - rivestimento: in pietra - condizioni: buone



**Impianti:**

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: satellitare - condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: non presente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: non presente.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente.
<i>Riscaldamento:</i>	tipologia: convettori a gas e stufe a legna - alimentazione: GPL e legna - condizioni: insufficienti - conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: a parete - alimentazione: GPL - rete di distribuzione: tubi in rame - condizioni: insufficienti - conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: non presente.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista - rete di smaltimento: non verificabile - recapito: presunta fossa Ihmoff - ispezionabilità: non verificabile - condizioni: non verificabili - conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia - alimentazione: presunta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in acciaio - condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non presente.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa parametrica effettuata a seguito di rilievi e misurazioni, accertamenti ed indagini e la comparazione di prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuneo,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo,  
 Ufficio tecnico di Barge,  
 Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Cuneo.

### 8.3. Valutazione corpi

1. **Fabbricato di abitazione disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento di tipo popolare.**
2. **Fabbricato ad uso rimessa, annesso e contiguo al fabbricato di abitazione.**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*                      Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
RIMESSA	44,92	€ 500,00	€ 22.460,00
Abitazione piano TERRENO	63,07	€ 735,00	€ 46.356,45
Abitazione piano PRIMO	63,07	€ 735,00	€ 46.356,45
Abitazione piano PRIMO (terrazzo/ripostiglio)	29,94	€ 735,00	€ 22.005,90
Abitazione piano PRIMO (balcone)	2,00	€ 735,00	€ 1.470,00
<b>Totale fabbricati</b>	<b>249,92</b>		<b>€ 138.648,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 138.648,80</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 138.648,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 138.648,80</b>

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:	<b>- € 20.797,32</b>
Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	<b>€ 0,00</b>
- Riduzione monetaria: arrotondamento	<b>-€ 851,48</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 117.000,00</b>
---	---------------------

Racconigi, 03 gennaio 2024

Il perito:  
dott. ing. Roberto Tina