

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Controllata Familiare n. 5-6/2026



RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato dott. Dott.ssa Paola Elefante

Liquidatore Dott. Alberto Martines

Tecnico incaricato: **Geom. Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al n. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014 n. ICK/SC002 VIPRO/0093-216
Codice Fiscale RDAGRG872B20I470B Partita Iva 02427580044

con Studio in Savigliano (CN) Via Trento n. 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,
mail: ariaudo@geostudiost.com
pec: giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano, 18 maggio 2026



LOTTO 1

Comune di Barge (CN)
Foglio 50, part. 284, cat. A/3

Premessa:

Il sottoscritto Giorgio geometra ARIAUDO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, Consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo iscritto in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 n. ICK/SC002 VIPRO/0093-216, con studio in Savigliano (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172 – 740831), indirizzo di posta elettronica ordinaria ariaudo@geostudiost.com, indirizzo di posta elettronica certificata giorgio.ariaudo@geopec.it, a seguito dell'incarico ricevuto dal liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata n. 5-6/2026 (Tribunale di Cuneo), dott. Alberto Martines (rif. informativa n. 2 munita di “*visto agli atti*” apposto dal Giudice Delegato, dott.ssa Paola Elefante, in data 18 e 20 febbraio 2026), effettuate le opportune verifiche ed accertamenti ed il sopralluogo in data 17 marzo 2026, riferisce di seguito la propria valutazione.

La presente relazione di stima è così composta:

INDICE:

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto di stima
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti)
 - 4.2.1 - Iscrizioni pregiudizievoli (da cancellare)
 - 4.2.2 - Pignoramenti/Trascrizione sentenza
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA



Proprietà per la quota di 1/1 di porzione di abitazione semi indipendente distribuita su due piani fuori terra con cortile in proprietà esclusiva. Detto fabbricato è composto da: tinello con angolo cottura, antibagno-bagno e soggiorno in piano terreno; locale sgombero, camera, solaio non abitabile e balcone in primo piano, il tutto collegato da scala interna. L'unità immobiliare è situata in zona periferica del Comune di Barge (CN), più precisamente in Via Antica Torriana n. 24.

Identificativo a catasto terreni:

- Comune di Barge (CN)
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - **Foglio 50, part. 284, di 2 are 58 ca (258 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Barge (CN):
Foglio 50, part. 284, cat. A/3, R.C. €. 240,15, Via Antica Torriana, piano T-1
(*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014 Pratica n. CN0171364 in atti dal 21/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 80220.1/2014)*)

Intestazione:

■ [REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]

Georeferenziazione immobili:

Latitudine: 44.718480157311745

Longitudine: 7.350283473533638

Classe sismica:

Classe II4

Zona climatica:

Zona climatica E, Gradi-giorno 2776

Attestato di prestazione energetica:

Non è presente alcun APE in corso di validità; occorrerà predisporre un nuovo documento previa aggiudicazione definitiva del bene.

Nel dettaglio:

Lotto costituito da fabbricato residenziale semi indipendente, per due lati libero e due aderenti a restanti porzioni di fabbricati intestati a terzi che un tempo costituivano unico cascinale poi ristrutturato e suddiviso in tre unità immobiliari. L'unità possiede un'area esterna privata sul fronte ed una sul retro ed accessibile da Via Antica Torriana tramite strada sterrata interpoderale.

Il fabbricato presenta struttura a gravità misto pietra/cemento con probabili aggiunte di elementi in C.A. non verificabili, tetto in struttura lignea e copertura in "lose" di pietra. Internamente presenta pavimentazione principalmente in piastrelle e serramenti in legno doppio vetro. L'area esterna frontale è ricoperta con battuto in cls, mentre quella posteriore presenta una piccola porzione in battuto mentre la restante è a prato.

Nel dettaglio, l'unità risulta così composta e distribuita:

- a piano terra accessibile da corte privata: soggiorno, tinello, angolo cottura, antibagno e bagno;
- a piano primo tramite scala in legno: camera con balcone, sgombero e solaio non abitabile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Inquadramento territoriale

Il Comune di Barge, in provincia di Cuneo, è situato ai piedi del massiccio del Monviso e rappresenta un centro di dimensioni contenute con prevalente vocazione residenziale e agricola, inserito in un contesto ambientale di buona qualità paesaggistica.

L'immobile sito in Via Antica Torriana n. 24 è ubicato in ambito semicentrale/periferico rispetto al nucleo urbano principale, in un contesto a prevalente destinazione residenziale, con caratteristiche di tranquillità e buona vivibilità. L'area risulta inserita in un tessuto edilizio consolidato, con presenza di edifici a bassa densità e contesti tipici dei centri minori piemontesi.

Dotazione di servizi

Nel raggio di breve/media percorrenza, principalmente in direzione del centro cittadino, risultano disponibili i principali servizi alla persona ed alla collettività, tra cui:

- esercizi commerciali di vicinato e piccole strutture di distribuzione;
- farmacie, uffici postali e istituti di credito;
- attività di ristorazione e pubblici esercizi.

Sono inoltre presenti:

- istituti scolastici di diverso ordine e grado;
- servizi amministrativi comunali;
- servizi sanitari di base e ambulatori.

La dotazione di servizi nelle immediate vicinanze dell'immobile può risultare più limitata, coerentemente con la collocazione meno centrale.

Caratteristiche del contesto edilizio

Il contesto edilizio di Via Antica Torriana è prevalentemente residenziale, con presenza di:

- abitazioni unifamiliari e bifamiliari;
- fabbricati di modesta altezza;

- edifici di origine rurale in parte ristrutturati.

L'edificio si presenta eterogeneo per epoca costruttiva, con una prevalenza di immobili di tipologia tradizionale.

La zona si caratterizza per:

- bassa densità edilizia;
- ridotto livello di traffico veicolare;
- buona tranquillità ambientale.

Il contesto risulta coerente con una destinazione residenziale stabile, con limitata presenza di attività commerciali e produttive.

Accessibilità e collegamenti:

- viabilità locale: accesso tramite viabilità comunale, con collegamento al centro abitato in tempi contenuti;
- collegamenti principali: buona connessione con la rete stradale locale e provinciale verso i centri limitrofi quali Saluzzo e Pinerolo;
- trasporto pubblico: presenza di linee autobus extraurbane con fermate nel territorio comunale;
- rete autostradale: accesso ai caselli autostradali più prossimi (es. Cavour / Pinerolo) raggiungibili in tempi medi.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'unità risultava occupata dai sigg. ASSORGIA Giovanni e NOTA Raffaella, attuali proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti)

4.2.1 - Iscrizioni pregiudizievoli (da cancellare):

1) Iscritta a [REDACTED] ai n. reg. generale: [REDACTED]; reg. particolare: [REDACTED] del [REDACTED]

Atto Notarile Pubblico - Ipoteca Volontaria

Rep. [REDACTED] dell' [REDACTED] notaio [REDACTED]

Soggetto a Favore:

[REDACTED] con sede a [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED] Euro

Importo totale: [REDACTED] Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Barge	-	F	50	284	-	A/3	5 vani	Via Antica
Torriana								

4.2.2 - Pignoramenti/Trascrizione sentenza:

Trascritta a [REDACTED] ai n. reg. generale [REDACTED], reg. particolare [REDACTED] del [REDACTED]
Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata Tribunale di Cuneo del
12.02.2026 rep. n. [REDACTED]

Soggetto Favore:

MASSA DEI CREDITORI DELLA L.C. N. 5-6/2026 FAMILIARE DEL PATRIMONIO [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale n. 1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Barge	-	F	50	284	-	A/3	5 vani	-

Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GRAVA SU TUTTE LE PERTINENZE E LE ACCESSIONI, ENTI COMUNI, AREE URBANE. I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI SONO COSI' STATI INDIVIDUATI DAL RICHIEDENTE DESUMENDOLI DA VISURE CATASTALI.

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:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e/o ripristino stato dei luoghi; nel dettaglio rispetto alla Concessione Edilizia in Variante [REDACTED] del [REDACTED] sono presenti: una piccola tettoia a sbalzo a copertura della porta di uscita dalla cucina verso il giardino sul retro, un barbecue in cemento prefabbricato ed alcune tettoie per la copertura del legname. Tali difformità, considerando anche il vincolo paesaggistico posto sull'area, dovranno essere oggetto di ripristino.

Costi di ripristino: € 3.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

N.b.: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro

utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2 - Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non vi sono irregolarità a catasto terreni.

Oneri catastali totali stimati:

€ 0

(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

Catasto Fabbricati:

Si segnala che all'interno della planimetria catastale non è rappresentata l'area esterna per cui si necessita di pratica DOCFA di aggiornamento.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale:

€ 1.500,00

(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

5. ALTRE INFORMAZIONI

Si segnala che, come anche citato all'interno dell'atto di compravendita [REDACTED] dell'[REDACTED] è presente una servitù di passaggio carraio e pedonale sulla strada interpodereale che collega l'unità in oggetto alla strada comunale. La suddetta strada interpodereale attraversa i mappali n. 299, 426 e 287 di proprietà terzi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 - Attuali proprietari

I [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
I [REDACTED]
[REDACTED]

Provenienza:

Trascritta a [REDACTED] ai n. reg. generale: [REDACTED]; reg. particolare: [REDACTED] del [REDACTED]

Atto di Compravendita [REDACTED] dell'[REDACTED] rogante Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto Favore:

I [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Barge	-	F	50	284	-	A/3	5 vani	Via Antica
Torriana								

Sezione D - Ulteriori informazioni

L'IMMOBILE IN OGGETTO VIENE VENDUTO A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA ALLA DATA DEL [REDACTED], CON ACCESSIONI E PERTINENZE, DIRITTI, ONERI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE DI QUALSIASI SPECIE; CON AZIONI E RAGIONI, COMUNIONI E COMPARTECIPAZIONI. PRECISANO INOLTRE LE PARTI CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DIRITTO DI PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE SULLA STRADA PRIVATA ESISTENTE PER ACCEDERE ALLA VIA COMUNALE COME PRATICATO FINO ALLA DATA DELL' [REDACTED].

6.2 - Precedenti proprietari

I [REDACTED]
[REDACTED]
I [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

a fronte di Atto a rogito Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED], registrato a [REDACTED] al numero [REDACTED] serie [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Barge sono state rilevate le pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

- Concessione Edilizia [REDACTED] avente per oggetto la ristrutturazione di fabbricato esistente con cambiamento di destinazione d'uso e in capo a [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia [REDACTED] avente per oggetto la costruzione di recinzione alla proprietà e in capo a [REDACTED];
- Concessione Edilizia in Variante [REDACTED] avente per oggetto la ristrutturazione di fabbricato esistente con cambiamento di destinazione d'uso e in capo a [REDACTED];
- Certificato di Agibilità [REDACTED] avente per oggetto la ristrutturazione di fabbricato esistente con cambiamento di destinazione d'uso e in capo a [REDACTED].

Dichiarazione di conformità impianti:

- Si precisa che il Certificato di Agibilità [REDACTED] cita la presenza di documentazione relativa agli impianti, ma che detta documentazione non è stata fornita dagli uffici comunali. Resta però inteso che le certificazioni siano comunque presenti in archivio.

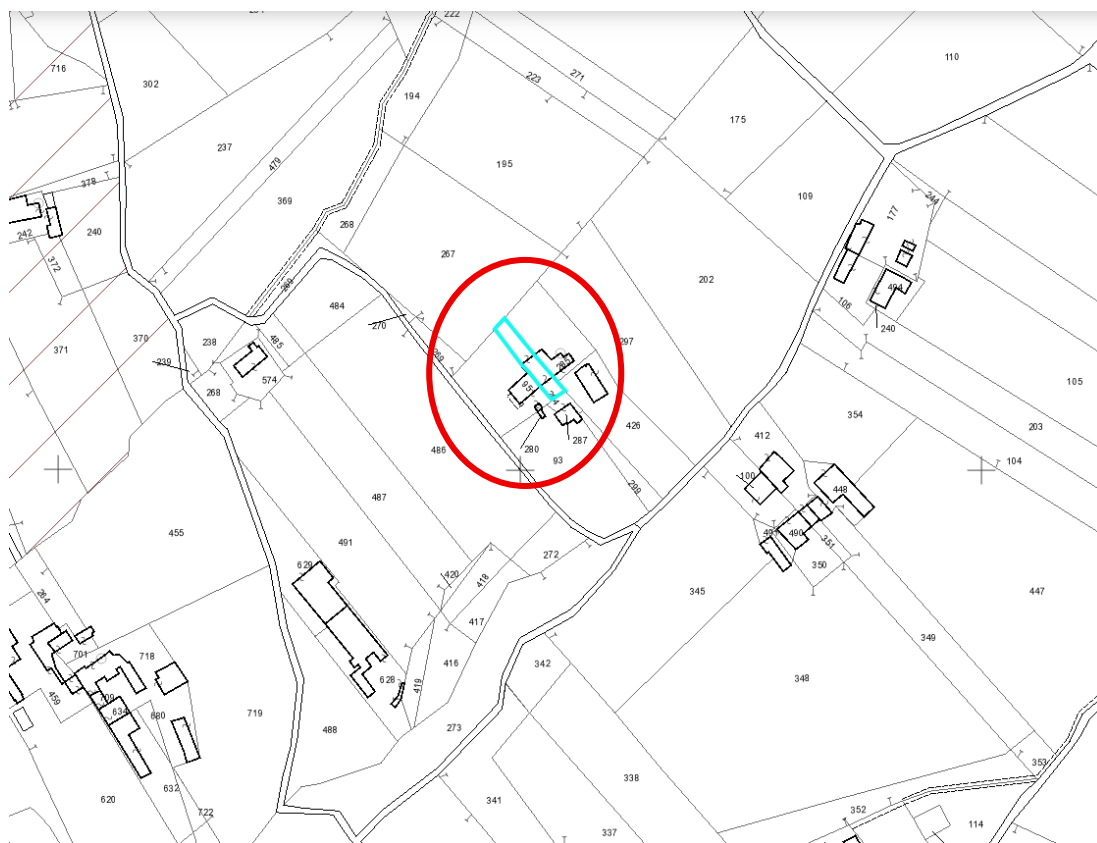
8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Generale del comune di Barge individua l'area come segue:

- E -Aree Agricole- Art. 24;

Vincoli:

- PAI CLII 4.1 - Classe II4 carta sintesi;
- D.M. 01/08/1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Massiccio del monte Bracco sita nei comuni di Envie, Barge, Sanfront, Rifreddo e Revello.



9. CONSISTENZE

LOTTO Unico

Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Valore reale/potenziale (mq)
Residenziale PT	sup.lorda reale	74,00	1,00	74,00
Residenziale P1	sup.lorda reale	37,00	1,00	37,00
Locali Accessori P1	sup.lorda reale	34,00	0,35	11,90
Area Esterna	sup.lorda reale	186,00	0,10	18,60
Sup. lorda reale		145,00		122,90

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: struttura a gravità. condizioni: non visionabile.
 Strutture verticali: materiale: struttura con muratura portante condizioni: discrete.
 Solai/copertura: tipologia: laterocemento, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serramenti in legno, con vetro doppio: buone.

Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Manto di copertura:	tipologia: a falde con lose di pietra, struttura: legno, condizioni: scarse
Pareti esterne:	materiale: tinteggiatura, condizioni: buone.
Rivestimento:	materiale: piastrelle ceramicate in tutti i servizi condizioni: buone.
Pavim. interna:	materiale: piastrelle, condizioni: buone.
Porte di ingresso:	tipologia: in legno condizioni: discrete.

Impianti

Citofonico:	presente
Gas:	assente;
Elettrico:	tipologia: sottotraccia: condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fossa biologica e stagnante, rete di smaltimento: cielo aperto, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto/pozzo, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Riscaldamento e ACS:	tipologia: termosifoni collegati a termocucina a legna. conformità: non definibile
Acqua calda:	boiler Elettrico, conformità: non definibile.
Antifurto:	non presente

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso le unità immobiliari si presentano in discrete condizioni manutentive, con materiali e finiture di qualità ordinaria. Il sopralluogo eseguito rileva particolari criticità legati al pessimo stato manutentivo delle “lose” di copertura.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione in oggetto viene svolta dal Geom Giorgio Ariaudo, iscritto all’Albo della Provincia di Cuneo al n. 2313 c.f. RDAGRG872B20I470B, P.IVA 02427580044, con Studio in Savigliano -CN- Via Trento n. 48, telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630, indirizzo di posta elettronica ordinaria: ariaudo@geostudiost.com, indirizzo di posta elettronica certificata: giorgio.ariaudo@geopec.it.

VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO PROPERTY VALUER | ADVANCED LEVEL in base alla norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare. Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza e alla UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558, in possesso di Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0093-2016.

Certificato rilasciato da Inarcheck, previo accertamento delle competenze in capo al sottoscritto, di tutti i procedimenti di stima comprendenti il metodo del confronto di mercato (o Market Approach), il metodo del costo (o Cost Approach) e il metodo della capitalizzazione finanziaria (o Income Approach) incluse le metodiche finanziarie complesse quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato.

Il rapporto estimativo in esame viene elaborato nel rispetto degli standard valutativi di riferimento: Codice delle Valutazioni Immobiliari; e/o Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (promosse dall’ABI); ovvero agli International Valuation Standards (IVS) edizione 2022, e s.m.i.

11.1 - Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto tra il bene in esame ed altri con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 20% dei locali accessori, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari ed il 2% dell'area esterna.

Nel complesso le unità immobiliari in esame, si trovano in condizioni manutentive discrete, con materiali e finiture di basso pregio.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il Comune di Barge in zona R1/Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE indica valori relativi alle abitazioni di tipo economico tra gli 530 €/mq e i 780 €/mq.

Da indagini di mercato effettuate nel Comune di Barge e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita:

ANALISI DEL MERCATO - 05.2026



	1	2	3
Comune	Barge	Barge	Barge
Posizione	Via San Quirico 14	Viale Torino	Via provinciale Saluzzo 12
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Stato manutentivo	Discreto	Discreto	Discreto
Livello impiantistico	Discreto	Discreto	Discreto
Livello di piano	0	0	0
Superficie commerciale mq	85	200	182
Prezzo richiesto €	70.000,00	130.000,00	144.000,00
Prezzo richiesto €/mq	823,53	650,00	791,21
Ubicazione	0%	-20%	-20%
Caratteristiche generali/Destinazione	-5%	0%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	-5%	0%	0%
Dimensioni	-5%	5%	0%
Accessori	0%	0%	0%
Ascensore	0%	0%	0%
Trattativa	-12%	-12%	-12%
AGGIUSTAMENTO	-27%	-27%	-32%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	601,00	475,00	540,00
MEDIA euro/mq	538,67		
che si arrotonda ad Euro	500,00		

I dati di mercato riscontrati sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, il taglio dimensionale nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge, etc,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti;
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare;
- il fatto che sia indipendente o meno;

- le caratteristiche dei locali in relazione alla funzione a cui sono destinati (si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc);
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo.

Per il bene oggetto di valutazione si esprime un giudizio di commerciabilità medio-bassa (in considerazione del fatto che l'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione, con materiali e finiture coerenti con la destinazione d'uso); le ridotte dimensioni del bene rispetto alla destinazione, unitamente alla limitata dinamicità del mercato locale per tale tipologia immobiliare, ne penalizzano significativamente la commerciabilità.

In conclusione, a seguito delle verifiche condotte e delle considerazioni sopra esposte, stante l'attuale crisi di mercato, si ritiene cautelativamente appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- LOTTO 1 500,00 €/mq

11.2 - Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3 - Valutazione proprietà

LOTTO Unico

Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Valore reale/potenziale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Residenziale PT	sup.lorda reale	74,00	1,00	74,00	500,00	37.000,00
Residenziale P1	sup.lorda reale	37,00	1,00	37,00	500,00	18.500,00
Locali Accessori P1	sup.lorda reale	34,00	0,20	6,80	500,00	3.400,00
Area Esterna	sup.lorda reale	186,00	0,02	3,72	500,00	1.860,00
Sup. lorda reale		145,00		117,80		€ 60.760,00
Costi di regolarizzazione:						€ 4.500,00
Dep. Procedura -15% :						€ 9.114,00
Valore a corpo:						€ 47.146,00
Base d'Asta Arrotondato:						€ 47.200,00

11.4 - Valutazione complessiva

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese invase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, si è decurtata la somma di 4.500,00 euro;

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data di predisposizione della presente relazione è:

Lotto 1

- Euro 47.200,00 (quarantasettemiladuecento/00)

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Distinti saluti

Savigliano, 18 maggio 2026

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo



ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - scheda catastale
- 6 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie