

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Controllata 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, 3 giugno 2026



LOTTO 2

Quota di 1/6:

Comune di Airasca (TO)

Foglio 26, part. 822 sub.20, cat. C/6

Foglio 26, part. 822 sub.9, cat. A/3

INTRODUZIONE

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 20 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 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 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 1/6 di abitazione su tre livelli piano terra, primo e sottotetto, con cortile pertinenziale e box auto in corpo staccato.

Le unità immobiliari sono situate in zona centrale del Comune di Airasca (TO), più precisamente in Via Rubattera n. 5.

Identificativo a catasto terreni:

- Comune di Airasca (TO):
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - Foglio 26, part. 822, di 15 are 09 ca (1509 mq)

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Airasca (TO):
 - Foglio 26, part. 822 Sub.9**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Superficie catastale 108 mq R.C. 309,87 €, Via Rubattera n.5, piano T-1-2. (*FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/04/2006 Pratica n. TO0144748 in atti dal 03/04/2006*)
 - Foglio 26, part. 822 Sub.20**, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, Superficie catastale 20 mq R.C. 55,78 €, Via Rubattera n.5, piano T. (*UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/04/2006 Pratica n. TO0144714 in atti dal 03/04/2006*)

Intestazione:

[REDACTED]

Classe sismica:

Zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

Zona climatica E, Gradi-giorno 2781

Attestato di prestazione energetica:

APE in corso di redazione.

Nel dettaglio:

Lotto costituito da abitazione su tre livelli piano terra, primo e sottotetto, con cortile pertinenziale e box auto in corpo staccato. Le unità immobiliari sono inserite all'interno di complesso a corte il cui accesso carraio e pedonale avviene dal civico n. 5 di Via Rubattera. Esiste ulteriore accesso pedonale tramite vicoletto posto ad Est dell'immobile e sfocia in Via Dalmazio Birago. Il complesso comprende in totale n. 7 unità abitative ed altrettanti box auto posizionati in linea in basso fabbricato nell'area Sud del lotto. Il collegamento tra i fabbricati è garantito da cortile centrale comune distinta al subalterno 1 (BCNC).

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

- a piano terra, con accesso da porzione di cortile esclusiva, troviamo l'ingresso composto da zona soggiorno e cucina; da quest'ultima si accede al locale bagno con anti-bagno, quindi apertura verso piccolo cortile interno coperto, cui danno sfogo le aperture del locale bagno, della cucina e del soggiorno, piccolo ripostiglio sottoscala; la scala conduce al piano primo dove sono presenti il pianerottolo di arrivo che si collega ad un disimpegno, bagno, una camera con annesso balcone rivolto verso Sud, locale studio con annesso balcone/terrazzino verso Nord e piccola centrale termica dove è ubicata la caldaia. Dal disimpegno è inoltre presente la botola per l'accesso al piano secondo sottotetto, non abitabile. Dall'esterno dell'abitazione, percorrendo la corte comune in direzione Sud, troviamo il basso fabbricato dove è ubicato il box auto.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento e muratura con tamponamenti in muratura, facciate esterne intonacate e tinteggiate, tetto a falde con copertura in tegole, pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane in legno, parapetti esterni e recinzione cortile in metalli, porte interne in legno, pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di tipo standard.

L'abitazione dispone dell'impianto elettrico, idro sanitario e di riscaldamento, con produzione acqua calda tramite caldaia, diffusione ed erogazione calore mediante terminali in alluminio. È presente, inoltre porta esterna blindata ed impianto videocitofonico. Esternamente la pavimentazione è in pannelli autobloccanti, il basso fabbricato dove è situato il box auto presenta struttura verticale in blocchi di calcestruzzo a vista, copertura a due falde in legno, pavimentazione in battuto di cemento liscio. Presente impianto elettrico.

Complessivamente, l'immobile si presenta esternamente in buono stato manutentivo; internamente si rileva uno stato manutentivo normale e si evidenziano lievi crepature in alcune parti strutturali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Inquadramento territoriale

Il Comune di Airasca, in provincia di Torino, rappresenta un centro urbano collocato nell'area sud-occidentale dell'area metropolitana torinese, caratterizzato da una vocazione prevalentemente residenziale, agricola e produttiva, supportata da una discreta dotazione infrastrutturale e da collegamenti efficienti con i principali poli economici regionali.

L'immobile sito in Via Rubattera n. 5 è ubicato in ambito centrale, in un contesto caratterizzato da insediamenti a destinazione residenziale, prevalentemente edifici indipendenti o semindipendenti di due/tre piani.

Dotazione di servizi

La zona presenta una dotazione di servizi essenziali principalmente concentrati nel vicino centro urbano, di comodo raggiungimento. In particolare, risultano disponibili:

- esercizi commerciali e strutture della media distribuzione;
- istituti di credito, uffici postali e servizi amministrativi;
- attività di ristorazione e servizi per le imprese.

Sono inoltre presenti, nel territorio comunale:

- istituti scolastici primari e secondari di primo grado;
- servizi sanitari di base e presidi ambulatoriali.

Caratteristiche del contesto edilizio

Il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da edifici residenziali plurifamigliari e monofamigliari (di due/tre piani). La zona è connotata da:

- media densità edilizia
- discreta accessibilità

Accessibilità e collegamenti

Viabilità locale: accesso diretto tramite viabilità primaria idonea al traffico veicolare ordinario;

Collegamenti principali: buona connessione con la rete stradale provinciale e con le direttrici verso Torino e Pinerolo;

Rete autostradale: casello di Piscina sulla Autostrada A55 Torino-Pinerolo facilmente raggiungibile e distante circa 7 km;

Trasporto ferroviario: stazione ferroviaria di Airasca posta in zona decentrata rispetto al centro del comune, distante circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'unità risultava occupata dal [REDACTED]

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): nessuna

4.2.2 - Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

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 LIQUIDAZIONE CONTROLLATA FAMILIARE

Contro:

Unità negoziale n. 1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Airasca	-	F	26	822	20	C6	18 mq	-
Airasca	-	F	26	822	9	A3	6 vani	-

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

4.2.3 - Altre trascrizioni:

Trascritta a [REDACTED] ai n. reg. generale [REDACTED]; reg. particolare [REDACTED] del [REDACTED]
Atto Notarile Pubblico – Regolamento di Condominio [REDACTED] del [REDACTED] rogante
Notaio [REDACTED]

Soggetto Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Airasca	-	F	26	822	9	A	-	Via Rubattera 5
Airasca	-	F	26	822	20	G	-	Via Rubattera 5

Altre unità immobiliari non oggetto della presente valutazione

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 al Permesso di Costruire [REDACTED] e alla successiva Variante DIA [REDACTED] si rileva la rimozione del tramezzo che divide il bagno dall'antibagno a piano terra, lieve spostamento dell'apertura che conduce al bagno al piano primo, è stata inoltre rilevata un'altezza interna di 2,65 mt al piano terra che in prossimità del muro a Nord della cucina si riduce a 2,46 per un tratto di 60 cm circa, differendo dalla tavola ultima autorizzata dove l'altezza autorizzata è di 2,70 mt.

Si rileva inoltre che il [REDACTED] e successiva [REDACTED], relativa alla realizzazione di fabbricato uso autorimesse, dispone della Comunicazione di Fine Lavori ma non risulta presente la Richiesta di Agibilità.

Al fine di poter regolarizzare la situazione sopra esposta, occorre procedere al ripristino dell'antibagno al piano terra, pratica di sanatoria per la diversa distribuzione rilevata al piano primo, per quanto riguarda le diverse altezze al piano terra occorre depositare dichiarazione ai sensi dell'Art. 34bis del DPR 380/2001 in quanto non ripristinabile ma rientrante (previo approfondimento) nelle tolleranze costruttive.

Oneri professionali stimati :	€ 3.000,00
Oneri regolarizzazione totali stimati:	€ 1.000,00
Costi di ripristino:	€ 2.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

Nb: 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:

Catastalmente si rilevano due difformità che si ritengono di lievi entità, ovvero:

- rimozione del tramezzo che divide il bagno dall'antibagno a piano terra;
- lieve spostamento dell'apertura che conduce al bagno al piano primo;
- altezza interna di 2,65 mt al piano terra che in prossimità del muro a Nord della cucina si riduce a 2,46 per un tratto di 60 cm circa, differendo dalla tavola ultima autorizzata dove l'altezza autorizzata è di 2,70 mt.

Si considera percorribile la presentazione di pratica Docfa per variazione catastale, a seguito di definizione iter urbanistico-edilizio

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale:	€ 1.000,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)	

5. ALTRE INFORMAZIONI

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 - Attuali proprietari

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Le quote di Proprietà come sopra rappresentate, derivano dai seguenti atti di Provenienza trascritti:

1) Trascritta a [REDACTED] ai n. reg. generale: [REDACTED]; reg. particolare: [REDACTED] del [REDACTED]
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione [REDACTED] rogante [REDACTED]

Soggetto Favore:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (T [REDACTED] il [REDACTED] 26 [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] V [REDACTED] (T [REDACTED] il [REDACTED] 26 [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Airasca	-	F	26	822	20	C6	18 mq	Via
Rubattera	5							
Airasca	-	F	26	822	9	A3	6 vani	Via
Rubattera	5							

Sezione D - Ulteriori informazioni

[REDACTED]

2) Trascritta a [REDACTED] ai n. reg. generale: [REDACTED]; reg. particolare: [REDACTED] del [REDACTED]
Atto di Compravendita rep. [REDACTED] rogante Notaio [REDACTED]

Soggetto Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] V [REDACTED] (T [REDACTED] il [REDACTED] 26 [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale :

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	R.C.
Airasca	-	F	26	822	9	A3	6 vani	309,87 €
Airasca	-	F	26	822	20	C6	18 mq	55,78 €

6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio

Tramite Atto a rogito Notaio [redacted] registrato a [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

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

- Permesso di Costruire [redacted] avente per oggetto il riuso ed il recupero edilizio di fabbricato rurale in Via Rubattera 5, titolo in capo a [redacted]
- Permesso di Costruire [redacted] avente per oggetto il riuso ed il recupero edilizio di fabbricato rurale in Via Rubattera 5, titolo in capo a [redacted]
- Inizio Lavori presentato con [redacted]
- Fine Lavori [redacted]
- Permesso di Costruire [redacted] avente per oggetto il riuso ed il recupero edilizio di fabbricato rurale in Via Rubattera 5, titolo in capo a [redacted]
- Inizio Lavori presentato con [redacted]
- Fine Lavori [redacted]
- Permesso di Costruire [redacted] avente per oggetto la costruzione di fabbricato uso autorimesse in Via Rubattera 5, titolo in capo a [redacted]
- Inizio Lavori presentato con [redacted]
- Fine Lavori [redacted];
- Permesso di Costruire [redacted] avente per oggetto Variante in Corso d'Opera [redacted] per riuso ed il recupero edilizio di fabbricato rurale in Via Rubattera 5, titolo in capo a [redacted]
- DIA [redacted] avente per oggetto lavori in Variante a [redacted], titolo in capo a [redacted]
- DIA [redacted] in data [redacted] avente per oggetto lavori in Variante [redacted], titolo in capo a [redacted]
- DIA [redacted] in data [redacted] avente per oggetto lavori in Variante [redacted], titolo in capo a [redacted]
- DIA [redacted] in data [redacted] avente per oggetto Variante in Corso d'Opera [redacted], titolo in capo a [redacted];
- Richiesta Agibilità [redacted] in riferimento al [redacted] e successive Varianti. Attestazione Agibilità rilasciata dal Comune di Airasca in data [redacted]
- Richiesta Agibilità [redacted] in riferimento al [redacted] e successive Varianti. Attestazione Agibilità rilasciata dal Comune di Airasca in data [redacted]

Dichiarazione di conformità impianti:

- **Certificato di conformità impianto elettrico** in data [REDACTED] rilasciato ai sensi dell'art. 9 della Legge 05.03.1990 n. 46 e s.m.i., da parte della [REDACTED]
- **Certificato di conformità impianto termo idrico sanitario** datato [REDACTED] rilasciato ai sensi dell'art. 9 della Legge 05.03.1990 n. 46 e s.m.i., da parte della [REDACTED]

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Airasca è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, con ultima Variante adottata a seguito di Verbale del Consiglio di Amministrazione n.61 del 22/12/2023. L'immobile è inserito nella seguente Zona:

- **Ztr2 Aree di trasformazione Residenziale** - [Art. 5.3.5](#)



9. CONSISTENZE

LOTTO 2

Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Sub.9 PT - Abitazione	sup.lorda reale	59,40	1,00	59,40
Sub.9 PT - Cortile interno	sup.lorda reale	5,40	0,15	0,81
Sub.9 PT - Area esclusiva	sup.lorda reale	22,30	0,15	3,35
Sub.9 P1 - Abitazione	sup.lorda reale	34,00	1,00	34,00
Sub.9 P1 - Centrale Termica	sup.lorda reale	0,70	-	-
Sub.9 P1 - Balconi	sup.lorda reale	8,80	0,30	2,64
Sub.9 P2 - Sottotetto non abitabile H > 1,50 mt	sup.lorda reale	16,10	0,25	4,03
Sub.9 P2 - Sottotetto non abitabile H < 1,50 mt	sup.lorda reale	28,90	-	-
Sub.20 PT - Garage	sup.lorda reale	19,70	0,50	9,85
Sup. lorda reale		195,30		114,07

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: discrete

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 manto in tegole, struttura: legno, condizioni: buone
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 blindata condizioni: discrete.

Impianti

Citofonico: presente videocitofono
Gas: presente;
Elettrico: tipologia: sottotraccia: condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Fognatura: tipologia: rete fognaria comunale, conformità: non definibile.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto/pozzo, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Riscaldamento e ACS: tipologia: termosifoni in alluminio collegati a caldaia. conformità: non definibile
Antifurto: non presente

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso l'unità immobiliari si presentano in discrete condizioni manutentive, con materiali e finiture di media qualità. Il sopralluogo eseguito rileva alcune lievi crepature delle murature.

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.

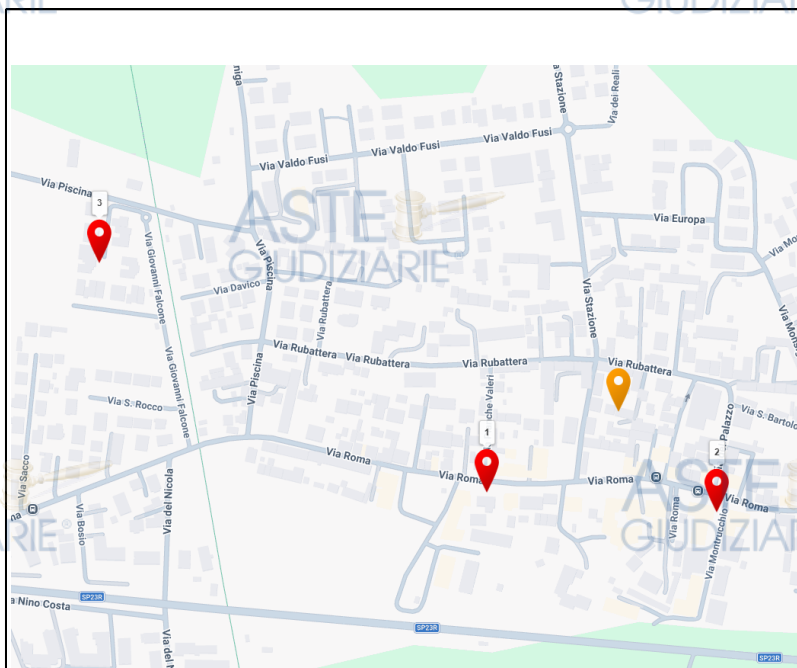
Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 20% dei locali accessori, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari ed il 2% dell'area esterna.

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

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il Comune di Airasca in zona B1/Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE indica valori relativi ad abitazioni di tipo economico (quale è la categoria catastale dell'immobile) tra i 580 €/mq e gli 870/mq.

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

ANALISI DEL MERCATO - 06.2026



	1	2	3
Comune	Airasca	Airasca	Airasca
Posizione	Via Roma 133	Via Roma 78	Via Giovanni Falcone 31
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Destinazione	Abitazione - terratetto	Abitazione - terratetto	Abitazione - villetta a schiera
Stato manutentivo	Sufficiente	Buono	Buono
Livello impiantistico	Sufficiente	Buono	Buono
Livello di piano	T-1	T-1-2	SI-T-1

Superficie commerciale mq	110	196	215
Prezzo richiesto €	99.000,00	149.000,00	260.000,00
Prezzo richiesto €/mq	900,00	760,20	1.209,30

	1	2	3
Ubicazione	0%	0%	0%
Caratteristiche generali/Destinazione	0%	0%	-10%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	0%	0%	0%
Dimensioni	0%	10%	10%
Accessori	0%	5%	0%
Ascensore	0%	0%	0%
Trattativa	-10%	-10%	-10%

AGGIUSTAMENTO	-10%	5%	-10%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	810,00	798,00	1.090,00

MEDIA euro/mq	899,33
che si arrotonda ad Euro	900,00

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 etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di 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.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- LOTTO UNICO

900,00 €/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 2

Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Sub.9 PT - Abitazione	sup.lorda reale	59,40	1,00	59,40	900,00	53.000,00
Sub.9 PT - Cortile interno	sup.lorda reale	5,40	0,15	0,81	900,00	1.000,00
Sub.9 PT - Area esclusiva	sup.lorda reale	22,30	0,15	3,35	900,00	3.000,00
Sub.9 P1 - Abitazione	sup.lorda reale	34,00	1,00	34,00	900,00	31.000,00
Sub.9 P1 - Centrale Termica	sup.lorda reale	0,70	-	-	900,00	-
Sub.9 P1 - Balconi	sup.lorda reale	8,80	0,30	2,64	900,00	2.000,00
Sub.9 P2 - Sottotetto non abitabile H > 1,50 mt	sup.lorda reale	16,10	0,25	4,03	900,00	4.000,00
Sub.9 P2 - Sottotetto non abitabile H < 1,50 mt	sup.lorda reale	28,90	-	-	900,00	-
Sub.20 PT - Garage	sup.lorda reale	19,70	0,50	9,85	900,00	9.000,00
Sup. lorda reale		195,30		114,07		€ 103.000,00

Costi di regolarizzazione: € 7.000,00

Dep. Procedura -15% : € 15.450,00

Valore a corpo: € 80.550,00

Valore Quota di Proprietà 1/6: € 13.425,00

Base d'Asta Arrotondato: € 13.400,00

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 in vase, 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 7.000 euro.

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 03/06/2026 è:

Lotto 2

- **Euro 13.400,00 (tredicimilaquattrocento/00)**

ASTE GIUDIZIARIE®
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, 3 giugno 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