

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brunello Silvia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare
86/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Quadro riassuntivo della relazione peritale.....	3
Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.852,00.....	16

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	nota 15/05/2025 Reg. gen. 21025 - Reg. part. 15776
QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI LOTTO Unico:	
BENE 1 villetta unifamiliare	Barbania (TO) - Frazione Perrero, 26
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Fg. 6, Part.703, Sub. 4 Categoria A7, Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 145mq. Rendita € 635,24 Piano T-1
VALORE DI STIMA	255.120,00 €
VALORE A BASE D' ASTA	216.852,00 €
SINTESI ACCERTAMENTI	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde	
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti	
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme	
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste	
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono	
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita	
Stato di occupazione: occupato	
NOTE DEL CTU	
- sono state riscontrate difformità edilizie: le difformità edilizie interne non sono essenziali; i manufatti accessori realizzati in assenza di titolo abilitativo possono essere sanati se la loro superficie risulta inferiore o uguale a 25mq.	

INCARICO

In data 19/06/2025, il sottoscritto Arch. Brunello Silvia Maria, con studio in Corso Centrale, 92 - 10010 - Chiaverano (TO), email info@silviabrunello.it, PEC s.brunello@architettitorinopec.it, Tel. 0125 54949, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta unifamiliare ubicata a Barbania (TO) - Frazione Perrero, 26 (Coord. Geografiche: 45.30004, 7.60161)

DESCRIZIONE

Casa unifamiliare a due piani fuori terra, inserita in area di pertinenza, di proprietà esclusiva, distinta in mappa al CT come f.6 n.703 (ente urbano) di metri quadri 461 (quattrocentosessantuno).

L'edificio formante un unico corpo da terra a tetto, ha i piani collegati fra loro mediante rampa di scala interna. E' composto al piano terreno da: soggiorno, cantina attrezzata con dispensa, servizio igienico; al piano primo da: due camere, un bagno, disimpegno a ridosso del vano scala, balcone e terrazzo, con vano uso centrale termica e ripostiglio.

Il giardino di pertinenza è pianeggiante e recintato, tenuto in parte a cortile, in parte ad orto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Barbania (TO) - Frazione Perrero, 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esiste la corrispondenza tra i dati risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., sostituita da certificazione redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 20.05.2025, e quelli effettivi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 02.07.2025 i proprietari risultano **** Omissis ****.

CONFINI

Il tutto formante un sol corpo posto alle coerenze (riferite all'attuale mappa catastale):

- a sud con viabilità privata;
- a est con area incolta altra proprietà (F. 6 nn.565, 614);
- a nord con area di pertinenza fabbricato di altra proprietà (F.6 n. 573);
- a ovest via pubblica di accesso alla Frazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,95 mq	140,80 mq	1	142,50 mq	2,70 m	T-1
Terrazza	31,05 mq	31,05 mq	0,25	7,76 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	16,27 mq	16,27 mq	0,25	4,07 mq	0,00 m	1
Vano caldaia-ripostiglio	3,37 mq	3,37 mq	0,20	0,67 mq	2,50 m	1
Giardino	320,00 mq	320,00 mq	0,18	57,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				212,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,60 mq		

Divisibilità del bene: il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero del bene pignorato.
non si tratta di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 14/11/2001		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 703 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 461	Costituzione a seguito soppressione: Fg. 6, Part. 453, 579, 663, 667, 668 (pratica n. 6047 del 14/11/2001)
Dal 02/09/1998 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 703 sub2 Categoria A7, Cl.1, Cons. 5 Rendita € 259,37 Piano T-1	costituzione del 02/09/1998 (n. F06576.1/1998)
Dal 27/04/2005 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 703 sub2 Categoria A7, Cl.1, Cons. 5 Rendita € 259,37 Piano T-1	variazione intestazione
Dal 02/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 703 sub4 Categoria A7, Cl.1, Cons. 6 Rendita € 635,24 Piano T-1	fusione (pratica n. T00497064 del 02/12/2013)
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 703 sub4 Categoria A7, Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 145mq Rendita € 635,24 Piano T-1	inserimento dati di superficie

i titolari catastale corrispondono con quelli reali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato
	6	703	4		A7	1	6	145 mq	529,37 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Gli intestatari riportati nei registri catastali corrispondono a quelli reali.

I dati identificativi del bene corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione.

La planimetria dell'unità immobiliare depositata risulta conforme.

Durante il sopralluogo in data 02/07/2025 si sono rilevate le discordanze di seguito segnalate:

Esterne (facilmente rimovibili):

- presenza di porticato a piano terra in corrispondenza del fronte sud;
- installazione di prefabbricato in legno ad uso deposito.

Interne:

Piano terra:

- assenza del tramezzo tra ripostiglio e disimpegno;
- assenza della porta tra cantina e ripostiglio;
- presenza del servizio igienico in luogo del ripostiglio sotto scala.

Piano primo:

- diverse dimensioni del locale caldaia

PRECISAZIONI

Il bene è proprietà di persone fisiche e pertanto il suo trasferimento non comporterà il pagamento, da parte del futuro aggiudicatario, dell'iva.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

l'immobile risulta essere di proprietà dei soggetti eseguiti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitato dai proprietari. Lo stato di conservazione è buono.

Si segnalano però tracce di infiltrazioni a livello dell'intradosso del solaio dei locali posti al piano terra, sotto il terrazzo scoperto (vd. documentazione fotografica allegata).

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il contesto edificato in cui si colloca il bene in oggetto è caratterizzato da fabbricati di origine agricola: il fabbricato sorge a sud della borgata Perrero, che si colloca nella parte nord ovest del territorio del Comune di Barbania, a circa 3 km dal capoluogo.

Il fabbricato esistente è il risultato di una pesante ristrutturazione edilizia eseguita a cominciare dalla fine del 1989. L'edificio originario in mattoni pieni è stato integrato con strutture in cemento armato (come attestato dal certificato di collaudo statico allegato alla richiesta di agibilità).

L'edificio a pianta quadrangolare è libero su quattro lati e si attesta al confine di proprietà sul fronte est. Si eleva a due piani fuori terra. La struttura è mista, la parte antica conservata è in mattoni pieni, quella nuova in ampliamento ha fondazioni e pilastri in cemento armato e tamponamenti in muratura; i solai sono piani, in latero-cemento, il tetto è inclinato, a due falde, con struttura in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghese, faldaleria in rame e/o pvc.

La porzione di fabbricato ad un solo piano fuori terra è coperto da solaio piano con sovrastante terrazzo, pavimentato in piastrelle tipo cotto, bordura rialzata con sovrastante copertina in pietra e ringhiera in ferro zincato a bacchette verticali.

Sul fronte sud ed ovest è presente un balcone continuo con soletta in cemento armato, e pavimentazione e finiture analoghe al terrazzo.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, al piano terra è presente zoccolatura in pietra.

I serramenti sono in legno, con vetrocamera e scuri esterni tipo persiane, sempre in legno.

Le finiture interne dei muri sono ad intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno cieche.

I pavimenti sono in ceramica, tipo gres nella zona giorno e nelle camere, in ceramica smaltata nel servizio al piano terra e nel bagno al primo piano. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica e doccia al piano terra, vasca al piano primo.

La scala interna di collegamento tra i piani ha rivestimento di pedata ed alzata in marmo con ringhiera e balaustra al piano primo in legno lavorato.

L'impianto di riscaldamento è presente con terminali in alluminio e vano caldaia esterno al piano primo, con caldaia murale alimentata a gas.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'area esterna è pavimentata in corrispondenza dell'ingresso e della parte nord-ovest, la porzione a sud è in parte pavimentata ed in parte mantenuta a giardino e/o orto.

Nell'area di pertinenza dell'edificio, sono presenti due manufatti non autorizzati:

- sul fronte sud, al piano terra è presente un porticato, con struttura portante in legno e copertura in tegole, delle dimensioni in pianta di 2,80x5,00m circa;
- Nell'angolo nord ovest è stato posizionato un box prefabbricato in legno di circa 9,00mq, ad uso deposito.

Essendo strutture precarie è possibile valutare se regolarizzarle o procedere alla loro rimozione.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dai proprietari, **** Omissis ****

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1979 al 03/10/1988	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luciano PROST	03/11/1979	149243	
		Trascrizione			
Dal 03/10/1988 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ciriè (TO)	20/11/1979	4580	
Dal 27/04/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renzo Forma	03/10/1988	57775	21705
		Trascrizione			
Dal 27/04/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuornè (TO)	21/10/1988	1199	
Dal 27/04/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VOLPE Giuseppe	27/04/2005	88909	26065
		Trascrizione			
Dal 27/04/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	28/04/2005	7167	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da cartella esattoriale
Iscritto a Torino il 03/10/2006
Reg. gen. 49485 - Reg. part. 12524
Quota: 1/2
Importo: € 126.716,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.358,06
Data: 29/09/2006
N° repertorio: 134530
N° raccolta: 110
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Torino il 02/11/2016
Reg. gen. 43426 - Reg. part. 7848
Quota: 1/2
Importo: € 155.732,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.866,15
Data: 27/10/2016
N° repertorio: 4359
N° raccolta: 11016
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Torino il 05/06/2024
Reg. gen. 23803 - Reg. part. 3646
Quota: 1/2
Importo: € 129.807,20
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.903,60
Data: 03/06/2024
N° repertorio: 11425
N° raccolta: 11024

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 11/04/2025
Reg. gen. 15358 - Reg. part. 2789
Quota: 1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: VOLPE Giuseppe
Data: 27/04/2025
N° repertorio: 88909

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Torino il 15/05/2025
Reg. gen. 21025 - Reg. part. 15776
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- Per ciascuna iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00. Agli importi indicati andrà sommato l'onorario per le predisposizioni professionali necessarie alla redazione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita, nel PRG vigente del Comune di Barbania, in "Aree verdi di qualificazione paesaggistica" (VQ), che risulta normata dall'art. 31 delle NTA, al quale si rimanda per tutta la disciplina urbanistica (rif. allegato prgc).

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono normati dall'art. 37 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe I (porzioni di territorio in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica in funzione dell'acclività, della vicinanza a scarpate morfologiche e della presenza di incisioni torrentizie generate da rii perenni ed effimeri).

L'acquisizione del CDU non è necessaria, in quanto trattasi di fabbricato urbano con annessa su cui insiste l'edificio, la quale ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbania, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- CE n.45/1989 del 04/09/1989: opere di ristrutturazione edilizia con recupero di volumi esistenti (PE 05/89);
- CE n. 42/1992 del 06/08/1992: costruzione di basso fabbricato ad uso autorimessa;
- CE n.12/1998 del 07/05/1998: sanatoria di opere interne ed esterne eseguite in difformità.
- DIA prot. 3710 del 06/11/2010 (PE 63/10): opere interne con trasformazione e cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in locali accessori all'abitazione principale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile ai sensi art.4 DPR 425/1994, come da certificato del Comune in data 28/12/1998 (vedi allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte, non è stato riscontrato alcun A.P.E.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Per il rilascio del l'APE si possono ipotizzare approssimativamente 250,00€, a cui vanno sommati gli oneri di legge.

Il porticato esistente ed il basso fabbricato posso essere mantenuti in essere se conformi alla normativa di cui all'art. 37 delle NTA: la superficie massima realizzabile è pari a 25mq nel rispetto del rapporto di copertura pari al 20% della superficie libera pertinenziale.

I bassi fabbricati devo rispettare inoltre le prescrizioni di cui all'art. 16 delle NTA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Formazione dei lotti

Per la vendita dei beni oggetto di pignoramento si propone la formazione del lotto di seguito individuato.

Criterio della stima adottato

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In considerazione di quanto sopra riportato ed a seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento, si ritiene congruo considerare quanto segue.

I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per metro quadro correnti nella zona B1/ Centrale/intero territorio comunale/Vallo Torinese, che indicano:
immobili residenziali

- da 600 a 900 €/mq per le abitazioni di tipo civile in stato normale;

I valori unitari di mercato reperiti presso le agenzie immobiliari della zona, per le categorie disponibili, confermano i valori dell'OMI sopra riportati per le tipologie indicate, mentre in riferimento alla tipologia edilizia della perizia il valore medio è pari a 1.350,00€/mq.

La maggior parte degli immobili in vendita, di tipologia analoga a quella della perizia, sorgono in zone più centrali rispetto ai servizi. Si ritiene pertanto di poter attribuire al bene oggetto di perizia un valore medio di 1.200€/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto, attribuendo le quotazioni riportate che tengono conto dei criteri esposti.

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Barbania (TO) - Frazione Perrero, 26
casa unifamiliare inserita in area di proprietà esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 703, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 216.852,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale Ma	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Barbania (TO) - Frazione Perrero, 26	212,60	1.200,00	255.120,00	100,00%	255.120,00 €
				Valore di stima:	255.120,00 €

Valore di stima: € 255.120,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%	25.512,00 €
Regolarizzazione edilizia ed impermeabilizzazione terrazzo	5	%	12.756,00 €
Totale a seguito deprezzamenti			216.852,00 €

Valore finale di stima: € 216.852,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiaverano, li 22/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brunello Silvia Maria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Barbania (TO) - Frazione Perrero, 26
casa unifamiliare inserita in area di proprietà esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 703, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita, nel PRG vigente del Comune di Barbania, in "Aree verdi di qualificazione paesaggistica" (VQ), che risulta normata dall'art. 31 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe I (porzioni di territorio in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica in funzione dell'acclività, della vicinanza a scarpate morfologiche e della presenza di incisioni torrentizie generate da rii perenni ed effimeri).

Prezzo base d'asta: € 216.852,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.852,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Barbania (TO) - Frazione Perrero, 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 703, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	212,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato dai soggetti esecutati. Si presenta in buone condizioni ad eccezione dei locali posti al piano terra, sotto il terrazzo scoperto, che presentano infiltrazioni a livello del solaio come documentato all'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	casa unifamiliare inserita in area di proprietà esclusiva		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato **** Omissis ****		