

TRIBUNALE DI IVREA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Esecuzione Immobiliare 270/2023 e
Esecuzione Immobiliare 144/2024 riunite del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE® Promossa da
****omississ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

****omississ****

****omississ****

****omississ****

****omississ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA DI ABITAZIONE E TERRENO IN COASSOLO TORINESE

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto nominato

Geom. Olmo Paola Franca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO UNICO
FORMATO DA FABBRICATO RESIDENZIALE E CORTILE

Trascrizione pignoramento del fabbricato: Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2	Trascrizione pignoramento del terreno: Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2
Nota del 10/01/2024	Nota del 02/07/2024
Numeri: gen. 1239/part. 1028	Numeri: gen. 21264/part. 28128

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Fabbricato residenziale e terreno ubicati nel Comune di Coassolo Torinese (TO), via Molaro n. 212					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene n. 1	32	1536	/	A/4	2	109,49
Dati Catastali C.T.:	Foglio	Particella	Consistenza	Qualità	Classe	Rendita €
Bene n. 2	32	1230	427 mq	Prato irriguo arborato	2	R.D. 1,98; R.A. 1,65
VALORE DI MERCATO	€ 46.660,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 37.350,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non esistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono (servitù, oneri condominiali) pag. 11 e 20 pag.
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Il fabbricato e il terreno sono occupati/utilizzati dagli eseguiti e dalla loro famiglia

NOTE:

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	12
Stato di occupazione	13

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2023 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.350,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro.....	28



All'udienza del 09/02/2024, il sottoscritto Geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@alice.it, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, libero su due lati ed elevato a due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala esterna. Il piano primo risulta di dimensioni maggiori rispetto al piano terreno in quanto il vano posto a est di fatto occupa una porzione insistente sulla particella confinante (F. 32 mappale n. 1276). L'unità immobiliare catastalmente è così costituita: al piano terra da cucina, disimpegno e wc; al piano primo da camera, ripostiglio, altra camera e balcone.

Nella realtà la cucina è ora un piccolo soggiorno, mentre il disimpegno è stato adibito a cucina; il ripostiglio al piano primo, direttamente comunicante con la camera da letto, è stato modificato nella dimensione e trasformato in servizio igienico.

Si precisa che l'accesso alle stanze del piano primo avviene solo esternamente dal balcone e che le stesse non sono tra loro collegate internamente.

Fa inoltre parte dell'unità immobiliare una piccola porzione di cortile esclusiva antistante, peraltro gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Si giunge al bene dalla via Molaro, proseguendo poi su una diramazione ed esercitando servitù di passaggio fino a giungere al bene in trattazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Trattasi di terreno posto in adiacenza alla piccola porzione di cortile esclusivo antistante all'abitazione, dalla quale si raggiunge direttamente, tramite un cancelletto metallico. Il terreno, della superficie catastale di 427 mq, è scosceso, si presenta recintato sui rimanenti tre lati con rete metallica cui è stato apposto un telo verde. L'apezzamento ha forma irregolare allungata, e attualmente viene utilizzato in parte ad orto, in parte a verde (prato con alberi).

Su di esso sono state edificate molte strutture posticce, tettoie, ecc..., realizzate con materiali di recupero (legno, teli, nylon, onduline, lamiera, ecc...) che fungevano in precedenza da riparo per animali domestici, ripostigli, serre, ecc..., ora perlopiù dismesse.

Tali manufatti non sono consentiti e dovranno essere tutti smantellati.

Inoltre sono stati creati dei terrazzamenti, per realizzare delle parti di terreno in piano e una sorta di scalinata laterale per rendere il terreno più comodo e fruibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

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

- ****omississ****
- ****omississ****
- ****omississ****
- ****omississ****

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

- ****omississ****

- ****omississ****

Nell'atto di provenienza agli esecutati viene indicato che gli stessi: "... dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni, secondo la loro legge nazionale".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

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

- ****omississ****
****omississ****
- ****omississ****
****omississ****

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

- ****omississ****
- ****omississ****

Nell'atto di provenienza agli esecutati viene indicato che gli stessi: "... dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni, secondo la loro legge nazionale".

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

I beni oggetto della presente relazione costituiscono un unico corpo confinante con: le particelle nn. 1276 -1231- 1533 - 1465 - 1466, tutte del F. 32.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Si richiama quanto indicato al punto precedente.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,20 m	T
Ripostiglio e scala esterni	2,94 mq	3,42 mq	0,50	1,71 mq	0,00 m	T
Abitazione	37,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,50 m	1°

Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1°
corte esclusiva	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				92,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta delle planimetrie catastali e con rilievi e misurazioni effettuati in loco.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	427,00 mq	427,00 mq	1	427,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				427,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				427,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella riportata sulla visura catastale, non sono state effettuate misurazioni in loco al riguardo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Il bene alla data dell'impianto meccanografico del 01/01/1977 era censito al C.T. del comune di Coassolo Torinese con il F. 32 n. 622 - FABB RURALE di are 0,35.

Con Tipo Mappale del 15/09/2006 Pratica n. T00372009 in atti dal 15/09/2006 (n. 372009.1/2006) veniva costituito il F. 32 n. 1536 - ENTE URBANO di are 0,35. Si precisa che la superficie in visura catastale non risulta corretta in quanto non corrisponde a quella raffigurata sull'estratto di mappa attuale.

Con pratica catastale di COSTITUZIONE del 19/10/2006 Pratica n. T00436095 in atti dal 19/10/2006 COSTITUZIONE (n. 8159.1/2006) il bene veniva censito come: F. 32 n. 1536, categoria A/4, classe 1, 4 vani, rendita catastale Euro 92,96, BORGO MOLARO n. 212, Piano T-1.

Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2007 Pratica n. T00684573 in atti dal 10/10/2007 (n. 79001.1/2007) venivano variate la classe catastale da 1° a 2° e la rendita che veniva portata a Euro 109,49.

Seguiva ancora VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. T00291602 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 162783.1/2011) che

modificava l'indirizzo in via Molaro n. 212. Succedeva infine la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015 con notifica effettuata con protocollo n. T00780672 del 23/11/2007.

Gli intestatari catastali che si sono succeduti nel tempo sono:
dal 19/10/2006 (data di accatastamento) fino al 24/04/2007

1) **omississ** - Proprieta' 1000/1000

dal 24/04/2007

1) **omississ** - **omississ**

2) **omississ** - **omississ**.

All'attualità il bene è censito nel comune di Coassolo Torinese (TO) come: "F. 32 n. 1536, categoria A/4, classe 2, 4 vani, superficie catastale totale 93 m², Totale escluse aree scoperte 88 m², rendita catastale Euro 109,49, via Molaro n. 212, Piano T-1" e risulta correttamente in ditta a:" 1) **omississ**.; 2) **omississ** ".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Sino dalla data dell'impianto meccanografico del 01/01/1977 il bene era censito con gli identificativi catastali attuali e precisamente: " F.32 n. 1230, prato irriguo arborato, classe 2, superficie are 4,27, RD = Euro 1,98 (L. 3.843), RA = Euro 1,65 (L. 3.203) ".

Gli intestatari catastali che si sono succeduti nel tempo sono i seguenti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/12/1976 (antecedente all'impianto meccanografico) fino al 21/06/2001

1) **omississ** - Proprieta' 2/15

2) **omississ** - Proprieta' 2/15

3) **omississ** - Proprieta' 2/15 fino al 21/06/2001

4) **omississ** - Proprieta' 2/15

5) **omississ** - Proprieta' 2/15

6) **omississ** - Proprieta' 5/15

Situazione degli intestati dal 21/06/2001 fino al 20/11/2003

1) **omississ** - Proprieta' 1/2 Regime: bene personale

2) **omississ** - Proprieta' 1/2

Situazione degli intestati dal 20/11/2003 fino al 24/04/2007

1) **omississ** - Proprieta' 1/2 Regime: bene personale

Situazione degli intestati dal 24/04/2007

1) **omississ** - **omississ**

2) **omississ** - **omississ**.

Il bene attualmente è censito come: "F. 32 n. 1230, prato irriguo arborato, classe 2, superficie are 4,27, RD = Euro 1,98, RA = Euro 1,65" correttamente in ditta agli esecutati: "1) **omississ**.; 2) **omississ**".

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

32	1536			A4	2	4 vani	93 mq	109,49 €	T- 1	
----	------	--	--	----	---	--------	-------	----------	------	--

Corrispondenza catastale

Detta unità immobiliare risulta censita all'Ufficio del Territorio di TORINO - Comune Censuario di Coassolo Torinese - Catasto Fabbricati - come segue: **"Foglio 32 numero 1536, categoria A/4, classe 2, vani 4, superficie catastale 93 m², totale escluse aree scoperte 88 m², rendita catastale Euro 109,49, VIA MOLARO n. 212, Piano T-1"**, correttamente intestato a: **"1) **omississ**;** **2) **omississ**"**.

La planimetria catastale presenta alcune discordanze rispetto allo stato attuale dell'immobile rilevato durante il sopralluogo e per tale motivazione dovrà essere presentata idonea variazione catastale, previa regolarizzazione edilizia delle opere difformi.

Le principali difformità riguardanti l'abitazione sono meglio precisate nel capitolo "Regolarità edilizia", cui si demanda.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	1230				Prato irriguo arborato	2	427 mq	1,98 €	1,65 €	

Corrispondenza catastale

Il bene attualmente è censito all'Ufficio del Territorio di TORINO - Comune di Coassolo Torinese - Catasto Terreni come: **"F. 32 n. 1230, prato irriguo arborato, classe 2, superficie are 4,27, RD = Euro 1,98, RA = Euro 1,65"** correttamente in ditta agli esecutati: **"1) **omississ** - **omississ**;** **2) **omississ** - **omississ**"**.

Si veda quanto indicato nel capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Lo stato conservativo dell'edificio è mediocre al P.T., migliore al piano superiore in particolare per quanto concerne la camera con il servizio igienico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Lo stato conservativo del terreno è mediocre, risulta trascurato e devono essere effettuate le varie demolizioni, ripristini, ecc... già indicati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

La parte di tetto posto sopra alla camera del piano primo collocata ad est, funge anche da copertura alla porzione di fabbricato sottostante, situata al P.T., e di proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Nell'atto di provenienza agli esecutati del 2007 viene indicato: "*La vendita è fatta ed accettata a corpo con ogni dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova*" e verranno a loro volta così trasferiti.

Sono presenti servitù di passaggio e precisamente: - servitù attiva in quanto come già riferito per accedere ai beni occorre transitare su proprietà di terzi gravata da servitù di passaggio e servitù passiva dal momento che il mappale in oggetto F. 32 n. 1536, a sua volta è gravato da servitù di passaggio a favore della contigua proprietà di terzi (F. 32 n. 1276).

Per quanto è stato possibile verificare i beni non risultano gravati da censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Si richiama quanto indicato al punto precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Coassolo Torinese è un comune italiano di quasi 1500 abitanti a mt 742 s.l.m e si trova nelle Valli di Lanzo, a nord-ovest rispetto al capoluogo piemontese. Fa parte della città metropolitana di Torino e confina con Balangero, Corio; Lanzo Torinese, Locana; Monastero di Lanzo. Il comune è dotato di vari servizi (scuola dell'infanzia, scuola primaria, negozi, linea bus, farmacie, ecc...).

Come innanzi riferito al bene si accede dalla via Molaro, tramite cancelletto di accesso metallico con apertura ad un solo battente. Esso immette nella piccola porzione di cortile esclusivo e da questo si giunge direttamente all'abitazione posta al P.T. o alla scala esterna che conduce al piano superiore. Si evidenzia il fatto che non è possibile accedere al bene con autoveicoli a causa delle ridotte dimensioni del tratto finale della stradina che conduce all'abitazione, né da quelle del cancelletto sopra descritto. Il fabbricato in oggetto è di vecchia edificazione e presenta struttura verticale in muratura portante, di pietre e mattoni, intonacata e tinteggiata.

I solai sono di varia tipologia: al P.T. vi è una volta a botte con posa di pannelli isolanti a vista; al P.1° nella camera con bagno è presente solaio con voltine in mattoni laterizi e putrelle in ferro, nell'altra camera doppia volta a botte di cui quella antistante presenta anch'essa posa di pannelli isolanti.

Il tetto è stato oggetto di rifacimento totale all'incirca una quarantina di anni fa, è a due falde, realizzato con orditura lignea, soprastante manto di copertura in tegole cementizie scure tipo "portoghesi" e con perlinatura in legno negli sporti.

Le due facciate libere dell'edificio sono quella principale che è stata completamente rivestita con quadrotti squadrati in pietra, quella retrostante con rinzafo, tinteggiata in colore giallo. I serramenti sono in pvc di colore bianco, con vetrocamera e appaiono in discreto stato; le porte sul fronte principale dell'edificio sono dotate di ulteriore serramento metallico con vetri rinforzati; le finestre, comprese quelle sul retro, hanno inferriate metalliche di protezione. Le porte interne sono in materiale plastico (pvc) del tipo a soffiato, tranne quella del bagno al P.T. che è in legno con vetri opachi.

Anche i pavimenti sono di varia tipologia, foggia ed epoca: al P.T. vi sono grandi piastrelle di ceramica, al P.1° nella prima stanza sono in grès porcellanato effetto legno chiaro, mentre nell'altra stanza verso est è stato posato linoleum tinta legno.

Il piccolo servizio igienico al P.T. presenta piastrelle in ceramica sia per quanto riguarda il pavimento che per il rivestimento delle pareti ed ha sanitari di tipo comune (lavabo, w.c., piccola vasca a sedile); quello al piano superiore presenta una forma diversa, ma per il resto ha all'incirca le stesse caratteristiche.

I locali al P.1° sono raggiungibili esclusivamente con scala esterna che ha gradini con rivestimento in piastrelle simil-pietra (come il balcone) e mancorrente metallico. Detta scala è stata circondata, al fine di renderla meno esposta alle intemperie, da strutture in plexiglass, così come è stato fatto per un prolungamento posticcio del tetto, ma entrambi questi interventi non sono consentiti e andranno rimossi. Nel sottoscala sono presenti due piccoli ripostigli.

Il balcone è realizzato con soletta in c.a., ed è pavimentato con grandi piastrelle in pietra con lavorazione tipo ad "opus incertum" (una tipologia di mosaico) ed ha ringhiera con tondini in ferro a barre dritte. Il sottotetto, con altezze esigue, è raggiungibile solo tramite una piccola apertura in facciata e con scala a pioli.

L'esecutato riferisce di avere effettuato i vari lavori di manutenzione principalmente in proprio ed un poco alla volta.

L'alloggio risulta regolarmente allacciato alla rete comunale idrica e fognaria ed è dotato di impianto elettrico e di impianto idro-sanitario; non è presente l'impianto termico e per il riscaldamento degli ambienti si utilizza un caminetto a legna posto al P.T. che con ventola trasporta il calore anche al soprastante locale posto al P.1°, oltre che una stufa a legna per l'altro locale.

La piccola corte pertinenziale antistante all'abitazione si presenta pavimentata con le stesse piastrelle della scala e del balcone nella parte adiacente all'edificio, e con pavimentazione in calce e pietra nelle rimanenti porzioni. Su una parte di essa è stata realizzata una tettoia con materiali di recupero che andrà rimossa.

Detto cortile è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi e proprio al fine di consentire l'accesso agli aventi diritto (proprietà adiacenti di terzi), verso est è posizionato un piccolo cancelletto metallico con apertura a due ante.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Al terreno, come già riferito, vi si accede dal cortile adiacente all'abitazione dal quale è separato da una recinzione e da un cancelletto metallico, mentre si presenta recintato sui rimanenti tre lati con rete metallica cui è stato apposto un telo verde.

L'appezzamento, della superficie catastale di 427 mq, è scosceso; attualmente viene utilizzato in parte ad orto, in parte a verde (prato con alberi).

Su di esso sono state edificate molte strutture posticce, tettoie, ecc..., realizzate con materiali di recupero (legno, teli, nylon, onduline, lamiera, ecc...) che fungevano in precedenza da riparo per animali domestici, ripostigli, serre, ecc..., ora perlopiù dismesse.

Tali manufatti non sono consentiti e dovranno essere tutti smantellati.

Inoltre sono stati creati dei terrazzamenti, per realizzare delle parti di terreno in piano e una sorta di scalinata laterale per rendere il terreno più comodo e fruibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali esso è pervenuto in proprietà agli odierni esecutati.

1) **Atto nel ventennio di provenienza agli esecutati:** Atto di compravendita a rogito Notaio BELIGNI Sandra di TORINO (TO) repertorio n. 19.319/8.509 del 24/04/2007 trascritto a Torino 2 il 18/05/2007 ai nn. 26.448/15.570 con il quale la sig.ra ****omississ**** vendeva il fabbricato F. 32 n. 1536 e il terreno n. 1230 ai coniugi ****omississ**** e ****omississ**** per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

2) **Atto anteriore al ventennio:** Atto di donazione accettata a rogito notaio MACCAGNO Giovanni di Mondovì (CN) repertorio n. 92.384 del 20/11/2003 trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 56.046/37.479 con il quale la sig.ra ****omississ**** donava alla sig.ra ****omississ**** la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile oggetto di procedura, in allora identificato al C.T. nel comune di Coassolo Torinese (TO) con il F. 32 particella n. 622 - Fabbricato rurale, F. 32 n. 1276 sub. 2 Fabbricato rurale e F. 32 n. 1230.

3) **Atto anteriore al ventennio:** Atto di divisione a rogito notaio GRANAGLIA Andrea di Lanzo Torinese (TO) repertorio n. 45.439/25.519 del 21/06/2001 trascritto a Torino 2 il 20/07/2001 ai nn. 27.600/18.059 con il quale le sig.re ****omississ**** e ****omississ**** si attribuivano la quota di 1/2 ciascuna della piena proprietà bene personale dell'immobile oggetto di procedura, in allora identificato al C.T. nel comune di Coassolo Torinese (TO) con il F. 32 particella n. 622 - Fabbricato rurale, F. 32 n. 1276 sub. 2 - Fabbricato rurale e F. 32 n. 1230. Sino ad allora il bene era in comproprietà con ****omississ****, ****omississ****, ****omississ****.

Ai comproprietari tutti le loro quote di proprietà (1/5 ciascuno) dell'immobile oggetto di procedura, già identificato nel comune di Coassolo Torinese (TO) al C.T. con il F. 32 particella n. 622 - Fabbricato rurale, F. 32 n. 1276 sub. 2 - Fabbricato rurale e F. 32 n. 1230 erano pervenute:

- per la quota di 2/15 ciascuno per successione, in morte di ****omississ**** deceduta il 09/10/1976 a Coassolo Torinese (TO), Denuncia n. 14 vol. 540, trascritta il 17/06/1977 ai nn. 12.024/10.033 devoluta per legge.

N.B. risulta trascritta in data 14/03/2024 ai nn. 10.716/8.113 accettazione tacita dell'eredità in morte **omississ**** da parte degli eredi ****omississ****.**

- per la quota di 1/15 ciascuno per successione, in morte ****omississ**** deceduto il 12/03/1986 a Lanzo Torinese (TO), registrata il 17/05/2001 al n. 12 volume 1075 Agenzia delle Entrate, trascritta il 13/03/2006 ai nn. 12.622/7.920, devoluta per legge.

N.B. risulta trascritta in data 15/03/2024 ai nn. 10.877/8.226 accettazione tacita dell'eredità in morte **omississ**** da parte degli eredi ****omississ****.**

Erroneamente la certificazione notarile riporta, anzichè detta successione, quella precedente e precisamente: "*per la quota di 1/15 ciascuno per successione, in morte ****omississ**** deceduto il 12/03/1986 a Lanzo Torinese (TO), Denuncia n. 47 vol. 686, trascritta il 19/06/1987 ai nn. 18.215/13.302 devoluta per legge. - N.B. Nella suddetta successione non è indicato il bene oggetto di procedura*".

Inoltre non viene fatta menzione della particella C.T. F. 32 n. 1276 sub. 2, costituente di fatto una porzione del bene staggito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La certificazione notarile agli atti riporta il bene ed i titoli in base ai quali esso è pervenuto in proprietà agli odierni esegutari.

1) **Atto nel ventennio di provenienza agli esegutari**: Atto di compravendita a rogito Notaio BELIGNI Sandra di TORINO (TO) repertorio n. 19.319/8.509 del 24/04/2007 trascritto a Torino 2 il 18/05/2007 ai nn. 26.448/15.570 con il quale la sig.ra ****omississ**** vendeva il fabbricato F. 32 n. 1536 e il terreno F. 32 n. 1230 ai coniugi ****omississ**** e ****omississ**** per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

2) **Atto anteriore al ventennio**: Atto di donazione accettata a rogito notaio MACCAGNO Giovanni di Mondovì (CN) repertorio n. 92.384 del 20/11/2003 trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 56.046/37.479 con il quale la sig.ra ****omississ**** donava alla sig.ra ****omississ**** la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale del fabbricato oggetto di procedura, in allora identificato al C.T. nel comune di Coassolo Torinese (TO) con il F. 32 particella n. 622 - Fabbricato rurale, F. 32 n. 1276 sub. 2 - Fabbricato rurale e del terreno F. 32 n. 1230.

3) **Atto anteriore al ventennio**: Atto di divisione a rogito notaio GRANAGLIA Andrea di Lanzo Torinese (TO) repertorio n. 45.439/25.519 del 21/06/2001 trascritto a Torino 2 il 20/07/2001 ai nn. 27.600/18.059 con il quale le sig.re ****omississ**** e ****omississ**** si attribuivano la quota di 1/2 ciascuna della piena proprietà bene personale del fabbricato oggetto di procedura, in allora identificato al C.T. nel comune di Coassolo Torinese (TO) con il F. 32 particella n. 622 - Fabbricato rurale, F. 32 n. 1276 sub. 2 - Fabbricato rurale e del terreno F. 32 n. 1230. Sino ad allora il bene era in comproprietà con ****omississ****, ****omississ****, ****omississ****.

Ai comproprietari tutti le loro quote di proprietà (1/5 ciascuno) dell'immobile oggetto di procedura identificato nel comune di Coassolo Torinese (TO) con il F. 32 particella n. 1230 erano pervenute:

- per la quota di 1/15 ciascuno per successione, in morte ****omississ**** deceduto il 12/03/1986 a Lanzo Torinese (TO), registrata il 17/05/2001 al n. 12 volume 1075 Agenzia delle Entrate, trascritta il 13/03/2006 ai nn. 12.622/7.920 devoluta per legge.

N.B. **risulta trascritta in data 15/03/2024 ai nn. 10.877/8.226 accettazione tacita dell'eredità in morte ****omississ****** da parte degli eredi ****omississ****.

- per la quota di 2/15 ciascuno per successione, in morte di ****omississ**** deceduta il 09/10/1976 a Coassolo Torinese (TO), Denuncia n. 14 vol. 540, trascritta il 17/06/1977 ai nn. 12.024/10.033 devoluta per legge.

N.B. **risulta trascritta in data 14/03/2024 ai nn. 10.716/8.113 accettazione tacita dell'eredità in morte ****omississ****** da parte degli eredi ****omississ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 18/05/2007
Reg. gen. 26449 - Reg. part. 6256
Quota: Proprietà 1/1
Importo: ****omississ****
A favore di ****OMISSISS****
Contro ****omississ****
Capitale: ****omississ****
Rogante: Notaio BELIGNI Sandra
Data: 24/04/2007
N° repertorio: 19.320
N° raccolta: 8.510
Note: Grava su Coassolo Torinese F. 32 n. 1536.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 10/01/2024
Reg. gen. 1.239 - Reg. part. 1.028
Quota: Proprietà 1/1
A favore di ****OMISSISS****
Contro ****omississ****
Note: Grava su Coassolo Torinese F. 32 n. 1536.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari a € 35,00, mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuate in data 18/03/2024 e in data 11/11/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 02/07/2024

Reg. gen. 28.128 - Reg. part. 21.264

Quota: Proprietà 1/1

A favore di ****OMISSISS****

Contro ****omississ****

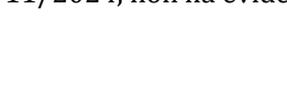
Note: Grava su Coassolo Torinese F. 32 n. 1230.



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuate in data 18/03/2024 e in data 11/11/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Il bene ricade in area normativa "Nm 12 - Nuclei minori di antica formazione" di cui all'art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente del comune di Coassolo Torinese ed anche nella Variante Strutturale n. 2 adottata.

Vige attualmente il regime di salvaguardia, ovvero la normativa più restrittiva tra le due, anche se sostanzialmente non vi sono grandi divari.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e di tipo B, sostituzione con P.D.R., modesti ampliamenti delle abitazioni per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% della SU per ogni u.i., con 30 mq sempre ammessi, modesti ampliamenti per attività artigianali 2 commerciali compatibili con la residenza nei limiti del 25% della Sc esistente, 150 mc sono comunque consentiti.

Destinazione d'uso: residenze ed attività pertinenti, bassi fabbricati ad uso rimesse, attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, attrezzature ricettive, modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 N.A.

Il bene ricade prevalentemente nella classe di pericolosità geomorfologica II1 - rischio moderato, ed in



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Si riporta di seguito quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal tecnico comunale di Coassolo Torinese ed allegato alla presente relazione.

"...i mappali catastali oggetto di istanza hanno la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G.C. vigente: Foglio n. 32, n. 1230: parte E (prevalente) - parte B6 parte area destinata alla viabilità - parte Nm 12 (marginale).

VARIANTE STRUTTURALE N. 2 adottata: Foglio n. 32, n. 1230: parte E (prevalente) parte B6 parte area destinata alla viabilità - parte Nm 12 (marginale).

Legenda delle destinazioni d'uso: Nm- Nuclei minori di antica formazione

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e di tipo B, sostituzione con P.D.R., modesti ampliamenti delle abitazioni per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% della SU per ogni u.i., con 30 mq sempre ammessi, modesti ampliamenti per attività artigianali 2 commerciali compatibili con la residenza nei limiti del 25% della Sc esistente, 150 mc sono comunque consentiti.

Destinazione d'uso: Residenze ed attività pertinenti, Bassi fabbricati ad uso rimesse, Attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, Attrezzature ricettive, Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 N.A.

B-Aree sature

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e di tipo B, modesti ampliamenti delle abitazioni per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% della SU per ogni u.i., con 30 mq sempre ammessi ma per edifici aventi volumetria non superiore a mc 900, modesti ampliamenti per attività artigianali e commerciali compatibili con la residenza nei limiti de 25% della Sc esistente, 150 mc sono comunque consentiti.

Nuovo impianto per bassi fabbricati ad uso rimesse (art. 37 delle N.T.A.).

Destinazione d'uso: Residenze ed attività pertinenti, Bassi fabbricati ad uso rimesse, Attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, Attrezzature ricettive, Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 delle N.A.

E -Aree agricole produttive.

Interventi ammessi: (art. 34 delle N.T.A.)

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; completamento e nuovo impianto per attività agricole (art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.).

Destinazione d'uso: Attività agricole.

Per edifici residenziali esistenti piccoli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale (una tantum).

Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale per gli edifici non più utilizzati per l'attività agricola.

Bassi fabbricati ad uso autorimessa a servizio delle abitazioni.

Note: 1) L'elencazione sopra riportata riferita alle singole aree di P.R.G.C. non è da intendersi esaustiva ma solo sintesi delle N.T.A. e delle tabelle di P.R.G.C. approvate, che sono in visione e pertanto consultabili presso il Settore Tecnico Comunale. 2) Le prescrizioni e le destinazioni d'uso sopra riportate devono essere ricollegate alle prescrizioni vigenti in materia di assetto idrogeologico del territorio, cui sono subordinate, sia livello comunale (Relazione Geologico - Tecnica) che a livello sovracomunale (P.A.I.).

3) Sono fatti salvi gli usi civici che debbono essere verificati presso il competente archivio su base regionale...".

Il bene ricade prevalentemente nella classe di pericolosità geomorfologica IIIa.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Coassolo Torinese sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Autorizzazione Edilizia n. 1301/1984 rilasciata in data 04/09/1984 ai sigg. ****omissis**** per "Manutenzione edificio con rifacimento copertura tetto" in frazione Molaro n. 212.

L'autorizzazione veniva rilasciata alle seguenti condizioni: "non devono essere realizzati altri interventi, né modificati altezze, volumi, orizzontamenti, né destinazioni d'uso e devono essere conservati i materiali esistenti".

Detta pratica comunale è stata corredata solamente da documentazione fotografica riguardante principalmente la copertura, non sono presenti elaborati grafici raffiguranti il bene.

Nell'atto notarile di provenienza ai debitori viene citato inoltre: "che in data 15 dicembre 2006 è stato rilasciato dal Comune di Coassolo Torinese certificato di agibilità - ai sensi del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 - protocollo numero 4235" ma l'indagine esperita presso l'ufficio tecnico con tali dati ha dato esito negativo.

Alla luce di ciò, ai sensi dell'art. 9 -bis del D.P.R. 380 s.m.i., si fa riferimento alla prima pratica catastale reperita, benché recente (anno 2006) e posto che, nonostante l'impegno profuso, non è stato possibile reperire altra documentazione storica utile ad attestare lo stato legittimo del bene. La scrivente al riguardo può solo evidenziare che il fabbricato fa parte dei "Nuclei di antica formazione" come rilevabile dal P.R.G. e già questo dato attesta di per sé il fatto che l'edificio sia di antica edificazione.

ABITAZIONE

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nel bene in oggetto, sono emerse alcune difformità/abusi edilizi rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, in sostanza dalle fotografie e dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto attuale.

Per quanto riguarda l'abitazione si evidenzia che vi sono in via generale, lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, nelle altezze, negli spessori delle murature, nelle aperture, ecc...

Al P.T., come già evidenziato, si rileva che la cucina è ora adibita a soggiorno e nel disimpegno che fungeva anche da anti-bagno è stata collocata la cucina; tale ultima modifica non è regolare in base alle norme igieniche e dovrà essere ripristinata la situazione originaria. Inoltre la tramezzatura del servizio igienico è leggermente diversa.

Per quanto riguarda il P.1° si riferisce che il ripostiglio è stato modificato, demolendo la tramezzatura esistente che lo separava dalla camera ed è stato delimitato, con sagoma differente, il nuovo servizio igienico (abusivo), con apposizione di porta a soffietto.

Inoltre la tettoia posta nel piccolo cortile pertinenziale antistante all'abitazione dovrà essere demolita, così come occorrerà rimuovere le strutture in plexiglass, ecc... (chiusura scala e prolungamento sporto tetto).

Le opere che destano maggiore dubbio circa la loro regolarità e possibilità di mantenimento sono quelle che paiono in contrasto con il Regolamento Edilizio (Allegato A - Inserimento ambientale delle costruzioni), il quale chiarisce quali siano i materiali consentiti, tra l'altro, anche nei nuclei minori di antica formazione.

Difformità potrebbero esserci infatti nei materiali che sono stati utilizzati nelle parti esterne dell'edificio e/o nella loro tipologia. Infatti la facciata sud del fabbricato e la scala esterna di accesso al piano primo sono state completamente rivestite in pietra (con finitura a "quadrotti" e non propriamente quella tipica del luogo). Inoltre i serramenti esterni in pvc sono consentiti ma con finitura superficiale color legno o di adeguata coloritura, pertanto si presume che essendo bianchi, dovranno essere verniciati.

TERRENO

Dovranno essere demoliti tutti i bassi fabbricati abusivi (tettoie, baracche, manufatti, ecc...) presenti in tale area, in quanto non consentiti.

Per quanto concerne le modifiche apportate al terreno (terrazzamenti e scalinata) andranno valutate dall'Ufficio Tecnico comunale che rilascerà parere in merito solo a fronte di pratica edilizia completa.

Si precisa che la recinzione potrebbe non essere stata posta perfettamente a confine e dovrà essere verificata, tramite apposite misurazioni eseguite con idonea strumentazione topografica.

Si evidenzia a tale proposito e in via generale che per la perfetta individuazione delle eventuali tolleranze, difformità, abusi dovrà procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene ed alla precisa restituzione grafica dello stesso, compiendo tutte le verifiche e valutazioni del caso, con espresse indicazioni anche rilasciate da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

Le opere difformi di minore entità (es. opere interne) sono sanabili presumibilmente mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 37 T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario.

Se venisse confermata dall'ente preposto (il comune) l'eventuale insanabilità delle opere in riferimento ai materiali utilizzati e/o alla modifica del terreno, ciò ne comporterebbe la rimozione ed i necessari ripristini.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, 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. Sarà anche necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza i mappali e i loro confini.

Considerata la difficoltà oggettiva dovuta alle diverse tipologie di difformità/abusi riscontrati, la recentissima introduzione della L. 105/2024 che richiede notevoli ed ulteriori approfondimenti, l'elevato margine di incertezza per la definizione del caso in esame, si ipotizza una riduzione pari al 10% del valore dei beni stimati, anche in considerazione dell'ulteriore abbattimento forfettario del 10% da operarsi.

Dal momento poi che la situazione catastale non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tale regolarizzazione una spesa pari a € 1.000, da intendersi comunque già compresa nei deprezzamenti sopra esplicitati.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni scomputando gli importi sopra riportati dal valore di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Si demanda a quanto indicato al punto precedente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Essendoci parti comuni potrebbero esserci oneri condominiali, derivanti dalle eventuali spese comuni da ripartire.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE LOTTO UNICO

La scrivente ritiene di costituire un LOTTO UNICO trattandosi di abitazione con piccolo cortile esclusivo e con terreno adiacente che di fatto forma un tutt'uno, costituendo anch'esso una porzione di cortile. Il LOTTO UNICO verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212
Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, libero su due lati ed elevato a due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala esterna. Il piano primo risulta di dimensioni maggiori rispetto al piano terreno in quanto il vano posto a est di fatto occupa una porzione insistente sulla particella confinante (F. 32 mappale n. 1276). L'unità immobiliare catastalmente è così costituita: al piano terra da cucina, disimpegno e wc; al piano primo da camera, ripostiglio, altra camera e balcone. Nella realtà la cucina è ora un piccolo soggiorno, mentre il disimpegno è stato adibito a cucina; il ripostiglio al piano primo, direttamente comunicante con la camera da letto, è stato trasformato in servizio igienico. Si precisa che l'accesso alle stanze del piano primo avviene solo esternamente dal balcone e che le stesse non sono tra loro collegate internamente. Fa inoltre parte dell'unità immobiliare una piccola porzione di cortile esclusiva antistante, peraltro gravata da servitù di passaggio a favore di terzi. Si giunge al bene dalla via Molaro, proseguendo poi su una diramazione ed esercitando servitù di passaggio fino a giungere al bene in trattazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1536, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.100,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro
Trattasi di terreno posto in adiacenza alla piccola porzione di cortile esclusivo antistante all'abitazione, dalla quale si raggiunge direttamente, tramite un cancelletto metallico. Il terreno, della superficie catastale di 427 mq, è scosceso, si presenta recintato sui rimanenti tre lati con rete metallica cui è stato apposto un telo verde. L'appezzamento ha forma irregolare allungata, e attualmente viene utilizzato in parte ad orto, in parte a verde (prato con alberi). Su di esso sono state edificate molte strutture posticce, tettoie, ecc..., realizzate con materiali di recupero (legno, teli, nylon, onduline, lamiere, ecc...) che fungevano in precedenza da riparo per animali domestici, ripostigli, serre, ecc..., ora perlopiù dismesse. Tali manufatti non sono consentiti e dovranno essere tutti smantellati. Inoltre sono stati creati dei terrazzamenti, per realizzare delle

partì di terreno in piano e una sorta di scalinata laterale per rendere il terreno piú comodo e fruibile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1230, Qualità Prato irriguo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.560,00

STIMA

ABITAZIONE

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti ed i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, in Coassolo Torinese, un valore oscillante tra €/mq 360 e 540, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di 2° fascia (inferiore rispetto alla media) un valore compreso tra €/mq 393 e 548.

RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 01/2021 al prezzo di 195.000,00 €, ubicato nel comune di Coassolo Torinese (TO), VIA CASTIGLIONE 83, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 710 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 297,03 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 45.000,00 €, ubicato nel comune di Coassolo Torinese (TO), VIA CASE GAVA 251A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 1538 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,89 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2019 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Coassolo Torinese (TO), VIA MOLARO 000080, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 1102 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 147,58 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2019 al prezzo di 68.000,00 €, ubicato nel comune di Coassolo Torinese (TO), VIA MAGNETTI 000123, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 33 mapp. 354 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 160,54 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2020 al prezzo di 62.000,00 €, ubicato nel comune di Coassolo Torinese (TO), VIA BRICH, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 735 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 153,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Coassolo Torinese (TO), VIA CASTIGLIONE 000069, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 35 mapp. 145 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura

catastale) di mq 105,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	01/2021	07/2019	05/2019	11/2019	04/2020	05/2021
Prezzo PRZ (€)	195.000,00	45.000,00	50.000,00	68.000,00	62.000,00	50.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	297,03	91,89	147,58	160,54	153,15	105,00

pMED (€/mq)	656,50	489,72	338,80	423,57	404,83	476,19
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 464,93$$

Arrotondabile ad € 470,00

TERRENO

Per la determinazione dei valori di stima si è proceduto con la ricerca dei Valori agricoli medi (VAM) rilevando da essi che il comune ricade nella Regione agraria n° 3 - Valli di Lanzo, nella quale per i prati irrigui arborati tale valore è pari a Euro/Ha 13913,00 corrispondente a €/mq 1,39.

Detto terreno per la maggior parte della sua superficie ricade in area agricola, ma in minima parte ricade in area normativa "Nm- Nuclei minori di antica formazione" ed inoltre dal momento che forma un unico corpo con l'abitazione della quale costituisce di fatto una porzione di cortile, è stato valutato pari a 6,00 €/mq.

* * * * *

La scrivente in virtù delle indagini svolte e sopra esposte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà, lo stato di manutenzione, la presenza della corte esclusiva, la mancanza di autorimessa o posto auto, l'esistenza di servitù attive e passive e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire ai beni in esame i seguenti valori: **€/mq 475,00 per l'abitazione, €/mq 6,00 per il terreno.**

Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212	92,86 mq	475,00 €/mq	€ 44.108,50	100,00%	€ 44.100,00

Bene N° 2 - Terreno Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro	427,00 mq	6,00 €/mq	€ 2.562,00	100,00%	€ 2.560,00
Valore di stima:					€ 46.660,00

Valore di stima: € 46.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10,00	%
Abbattimento forfettario come da mandato del G.E.	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 37.350,00

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.

Settimo Rottaro, li 13/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olmo Paola Franca

Allegati alla presente relazione:

- All. 01 - Estratto di mappa C.T. Comune di Coassolo Torinese F. 32 n. 1536-1230
- All. 02 - Visure catastali C.T. e C.F.
- All. 03 - Planimetria catastale Comune di Coassolo Torinese F. 32 n. 1536
- All. 04 - Documentazione fotografica
- All. 05 - Titolo di provenienza agli esecutati
- All. 06 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- All. 07 - Elenco formalità in capo agli esecutati
- All. 08 - Ricevute invio Relazione alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212
Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, libero su due lati ed elevato a due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala esterna. Il piano primo risulta di dimensioni maggiori rispetto al piano terreno in quanto il vano posto a est di fatto occupa una porzione insistente sulla particella confinante (F. 32 mappale n. 1276). L'unità immobiliare catastalmente è così costituita: al piano terra da cucina, disimpegno e wc; al piano primo da camera, ripostiglio, altra camera e balcone. Nella realtà la cucina è ora un piccolo soggiorno, mentre il disimpegno è stato adibito a cucina; il ripostiglio al piano primo, direttamente comunicante con la camera da letto, è stato trasformato in servizio igienico. Si precisa che l'accesso alle stanze del piano primo avviene solo esternamente dal balcone e che le stesse non sono tra loro collegate internamente. Fa inoltre parte dell'unità immobiliare una piccola porzione di cortile esclusiva antistante, peraltro gravata da servitù di passaggio a favore di terzi. Si giunge al bene dalla via Molaro, proseguendo poi su una diramazione ed esercitando servitù di passaggio fino a giungere al bene in trattazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1536, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade in area normativa "Nm- Nuclei minori di antica formazione" di cui all'art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente del comune di Coassolo Torinese ed anche nella Variante Strutturale n. 2 adottata. Vigè attualmente il regime di salvaguardia, ovvero la normativa più restrittiva tra le due, anche se sostanzialmente non vi sono grandi divari. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e di tipo B, sostituzione con P.D.R., modesti ampliamenti delle abitazioni per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% della SU per ogni u.i., con 30 mq sempre ammessi, modesti ampliamenti per attività artigianali 2 commerciali compatibili con la residenza nei limiti del 25% della Sc esistente, 150 mc sono comunque consentiti. Destinazione d'uso: Residenze ed attività pertinenti, Bassi fabbricati ad uso rimesse, Attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, Attrezzature ricettive, Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 N.A. Il bene ricade prevalentemente nella classe di pericolosità geomorfologica II1 - rischio moderato, ed in minima parte del cortile in classe IIIa.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro
Trattasi di terreno posto in adiacenza alla piccola porzione di cortile esclusivo antistante all'abitazione, dalla quale si raggiunge direttamente, tramite un cancelletto metallico. Il terreno, della superficie catastale di 427 mq, è scosceso, si presenta recintato sui rimanenti tre lati con rete metallica cui è stato apposto un telo verde. L'appezzamento ha forma irregolare allungata, e attualmente viene utilizzato in parte ad orto, in parte a verde (prato con alberi). Su di esso sono state edificate molte strutture posticce, tettoie, ecc..., realizzate con materiali di recupero (legno, teli, nylon, onduline, lamiera, ecc...) che fungevano in precedenza da riparo per animali domestici, ripostigli, serre, ecc..., ora perlopiù dismesse. Tali manufatti non sono consentiti e dovranno essere tutti smantellati. Inoltre sono stati creati dei terrazzamenti, per realizzare delle parti di terreno in piano e una sorta di scalinata laterale per rendere il terreno più comodo e fruibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1230, Qualità Prato irriguo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal tecnico comunale di Coassolo Torinese ed allegato alla presente relazione. "...i mappali catastali oggetto di istanza hanno la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G.C. vigente: Foglio n. 32, n. 1230: parte E (prevalente) - parte B6 parte area destinata alla viabilità - parte Nm 12 (marginale). VARIANTE STRUTTURALE N. 2 adottata: Foglio n. 32, n. 1230: parte E (prevalente) parte B6 parte area destinata alla viabilità - parte Nm 12 (marginale).
Legenda delle destinazioni d'uso: Nm- Nuclei minori di antica formazione Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e di tipo B, sostituzione con P.D.R., modesti ampliamenti delle abitazioni per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% della SU per ogni u.i., con 30 mq sempre ammessi, modesti ampliamenti per attività artigianali 2 commerciali compatibili con la residenza nei limiti del 25% della Sc esistente, 150 mc sono comunque consentiti. Destinazione d'uso: Residenze ed attività pertinenti, Bassi fabbricati ad uso rimesse, Attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, Attrezzature ricettive, Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 N.A. B-Aree sature Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e di tipo B, modesti ampliamenti delle abitazioni per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% della SU per ogni u.i., con 30 mq sempre ammessi ma per edifici aventi volumetria non superiore a mc 900, modesti ampliamenti per attività artigianali e commerciali compatibili con la residenza nei limiti de 25% della Sc esistente, 150 mc sono comunque consentiti. Nuovo impianto per bassi fabbricati ad uso rimesse (art. 37 delle N.T.A.). Destinazione d'uso: Residenze ed attività pertinenti, Bassi fabbricati ad uso rimesse, Attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, Attrezzature ricettive, Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 delle N.A. E -Aree agricole produttive. Interventi ammessi: (art. 34 delle N.T.A.) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; completamento e nuovo impianto per attività agricole (art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.). Destinazione d'uso: Attività agricole. Per edifici residenziali esistenti piccoli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale (una tantum). Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale per gli edifici non più utilizzati per l'attività agricola. Bassi fabbricati ad uso autorimessa a servizio delle abitazioni. Note: L'elencazione sopra riportata riferita alle singole aree di P.R.G.C. non è da intendersi esaustiva ma solo sintesi delle N.T.A. e delle tabelle di P.R.G.C. approvate, che sono in visione e pertanto consultabili presso il Settore Tecnico Comunale. Le prescrizioni e le destinazioni d'uso sopra riportate devono essere ricollegate alle prescrizioni vigenti in materia di assetto idrogeologico del territorio, cui sono subordinate, sia livello comunale (Relazione Geologico - Tecnica) che a livello sovracomunale (P.A.I.). Sono fatti salvi gli usi civici che debbono essere verificati presso il competente archivio su base regionale". Il bene ricade prevalentemente nella classe di pericolosità geomorfologica IIIa.

Prezzo base d'asta: € 37.350,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.350,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1536, Categoria A4	Superficie	92,86 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'edificio è mediocre al P.T., migliore al piano superiore in particolare per quanto concerne la camera con il servizio igienico.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, libero su due lati ed elevato a due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala esterna. Il piano primo risulta di dimensioni maggiori rispetto al piano terreno in quanto il vano posto a est di fatto occupa una porzione insistente sulla particella confinante (F. 32 mappale n. 1276). L'unità immobiliare catastalmente è così costituita: al piano terra da cucina, disimpegno e wc; al piano primo da camera, ripostiglio, altra camera e balcone. Nella realtà la cucina è ora un piccolo soggiorno, mentre il disimpegno è stato adibito a cucina; il ripostiglio al piano primo, direttamente comunicante con la camera da letto, è stato trasformato in servizio igienico. Si precisa che l'accesso alle stanze del piano primo avviene solo esternamente dal balcone e che le stesse non sono tra loro collegate internamente. Fa inoltre parte dell'unità immobiliare una piccola porzione di cortile esclusiva antistante, peraltro gravata da servitù di passaggio a favore di terzi. Si giunge al bene dalla via Molaro, proseguendo poi su una diramazione ed esercitando servitù di passaggio fino a giungere al bene in trattazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e da uno dei loro figli.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1230, Qualità Prato irriguo arborato	Superficie	427,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del terreno è mediocre, risulta trascurato e devono essere effettuate le varie demolizioni, ripristini, ecc... già indicati.		
Descrizione:	Trattasi di terreno posto in adiacenza alla piccola porzione di cortile esclusivo antistante all'abitazione, dal quale si raggiunge direttamente, tramite un cancelletto metallico. Il terreno, della superficie catastale di 427 mq, è scosceso, si presenta recintato sui rimanenti tre lati con rete metallica cui è stato apposto un telo verde. L'appezzamento ha forma irregolare allungata, e attualmente viene utilizzato in parte ad orto, in parte a verde (prato con alberi). Su di esso sono state edificate molte strutture posticce, tettoie, ecc..., realizzate con materiali di recupero (legno, teli, nylon, onduline, lamiere, ecc...) che fungevano in precedenza da riparo per animali domestici, ripostigli, serre, ecc... ora perlopiù dismesse. Tali manufatti non sono consentiti e dovranno essere tutti smantellati. Inoltre sono stati creati dei terrazzamenti, per realizzare delle parti di terreno in piano e una sorta di scalinata laterale per rendere il terreno più comodo e fruibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati e loro famigliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO N. 212

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 18/05/2007
Reg. gen. 26449 - Reg. part. 6256
Quota: Proprietà 1/1
Importo: **omississ**
A favore di **OMISSISS**
Contro **omississ**
Capitale: **omississ**
Rogante: Notaio BELIGNI Sandra
Data: 24/04/2007
N° repertorio: 19.320
N° raccolta: 8.510
Note: Grava su Coassolo Torinese F. 32 n. 1536.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 10/01/2024
Reg. gen. 1.239 - Reg. part. 1.028
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **OMISSISS**
Contro **omississ**
Note: Grava su Coassolo Torinese F. 32 n. 1536.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COASSOLO TORINESE (TO) - VIA MOLARO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 02/07/2024
Reg. gen. 28.128 - Reg. part. 21.264
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **OMISSISS**
Contro **omississ**
Note: Grava su Coassolo Torinese F. 32 n. 1230.