

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione Immobiliare 3/2026 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI SITI IN MERCENASCO (TO)

Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Olmo Paola Franca

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO UNICO -
ABITAZIONE, MAGAZZINO, EX TETTOIA E DEPOSITO (CROLLATI) E CORTE**

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Ivrea
Nota del:	04/03/2026
Numeri:	gen. 1792/part. 1494

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Abitazione, magazzino, ex tettoia e deposito crollati e corte tutti siti nel Comune di Mercenasco (TO), via dei Mille n. 2 e Via Cesare Battisti n. 35					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene n° 1	18	567	5	A/4	2	227,76
	18	568	5			
Bene n° 2	18	567	2	C/2	U	29,28
Bene n° 3	18	568	2	C/2	U	22,78
Bene n° 4	18	568	3	C/2	U	67,24
VALORE DI MERCATO	€ 58.600,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 40.950,00					

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:	Non sussistono vincoli ed oneri condominiali
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	I beni sono occupati e/o utilizzati dalla debitrice

NOTE :

N.B. I beni n. 3 e n. 4 allo stato attuale risultano crollati/demoliti. E' compresa nella vendita la corte. Una porzione dell'abitazione insiste su parte del mappale n. 564 del F.18 (di terzi)

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	8
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	9
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	9
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	10
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	11
Confini	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	11
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	11
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	12
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	13
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	13

Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	14
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	16
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	16
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	17
Precisazioni	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	20

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3.....	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2.....	21
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2.....	22
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2.....	23
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2.....	24
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2.....	27
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27

Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2026 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.950,00	33



All'udienza del 24/03/2026, il sottoscritto Geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@gmail.com, 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 26/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffati
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n. 568 sub.3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, con accesso dalla via dei Mille n. 20 e dalla via Cesare Battisti n. 35, costituiscono nel loro insieme un compendio immobiliare comprendente, oltre all'edificio principale costituito in parte da una porzione di fabbricato di civile abitazione e in parte da una porzione di vecchio fabbricato interamente da ristrutturare, anche edifici pertinenziali (depositi/ tettoia), alcuni dei quali ormai crollati/demoliti, il tutto entrostante a terreno pertinenziale adibito a cortile.

L'abitazione è costituita da un'unica U.I., seppure di fatto allo stato attuale, solo la porzione collocata a nord-ovest possa essere adibita ad uso abitativo, in quanto la porzione a sud-ovest non si presenta in buone condizioni. Detta unità immobiliare è formata da tre edifici contigui, aventi altezze diverse, liberi su due lati.

L'edificio è costituito da: al piano interrato (S2) cantina; al piano seminterrato (S1) locale di sgombero e cantina; al piano terreno (P.T.) a sud-ovest due vani ora in disuso da ristrutturare in precedenza indicati come cucina e tinello, a nord-ovest un salone (ora cucina/soggiorno), posto a est e staccato dal corpo principale un ricovero attrezzi (che è stato impropriamente ampliato); al piano primo (P.1°) a sud-ovest due vani in disuso da ristrutturare (travate) accessibili attualmente solo con scala a pioli, a nord-ovest due camere, corridoio, bagno e balcone posto sul fronte est. Sono presenti due scale, una accessibile direttamente dalla via Cesare Battisti e che conduce sino alla corte collocata ad un livello rialzato, l'altra ricavata sopra a detta rampa con accesso interno dal soggiorno dell'abitazione conduce alla porzione abitabile del piano primo.

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 dei proprietari debitori.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Trattasi di un piccolo locale posto lungo la via Cesare Battisti dalla quale si accedeva in origine direttamente, ma ora, poiché la porta sul fronte strada è stata murata si giunge tramite la scala avente anch'essa accesso dalla via suddetta.

Il bene è collocato al piano terreno (P.T.) rispetto alla strada, ma al piano seminterrato rispetto all'abitazione, ed è costituito da un unico vano ad uso magazzino (tavernetta).

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 dei proprietari debitori.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Il bene in questione era una vecchia tettoia (erroneamente indicata in visura come deposito) elevata ad un piano fuori terra, ma che allo stato attuale non è più esistente, a causa del cattivo stato di conservazione e della mancata esecuzione nel tempo di opere volte al suo mantenimento/ripristino, che ha portato al crollo della medesima.

Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto l'area sulla quale era edificata detta unità immobiliare.

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 dei proprietari debitori.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N.568 SUB.3

Il bene in questione era un vecchio fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra con locale di sgombero al P.T. e fienile a nudo tetto al P.1°, allo stato attuale non più esistente. Il cattivo stato di conservazione e la mancata esecuzione nel tempo di opere volte al mantenimento/ripristino del fabbricato, hanno portato al crollo del medesimo.

Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto esclusivamente l'area sulla quale era edificata detta unità immobiliare.

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 dei proprietari debitori.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2
- **Bene N° 3** - Tettoia (demolita) ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2
- **Bene N° 4** - Deposito (demolito) ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta ora completa, a seguito di integrazione fornita dalla scrivente.

Si precisa infatti che mentre la documentazione ipotecaria era completa, quella catastale risultava mancante della visura inerente al bene staggito in trattazione.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

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 MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

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

- ****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

Alla data di acquisto degli immobili gli esecutati dichiaravano di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

In tale atto inoltre, così come nell'ipoteca, il debitore veniva indicato come ****omissis****, in quanto aveva preso il cognome dalla propria coniuge ****omissis****, dalla quale ha poi divorziato; a seguito di ciò si riappropriava del proprio cognome tornando ad essere individuato come ****omissis****. Nella trascrizione del pignoramento lo stesso viene indicato come ****omissis****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

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

- ****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

Alla data di acquisto degli immobili gli esecutati dichiaravano di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

In tale atto inoltre, così come nell'ipoteca, il debitore veniva indicato come ****omissis****, in quanto aveva preso il cognome dalla propria coniuge ****omissis****, dalla quale ha poi divorziato; a seguito di ciò si riappropriava del proprio cognome tornando ad essere individuato come ****omissis****. Nella trascrizione del pignoramento lo stesso viene indicato come ****omissis****.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

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

- ****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

- ****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

Alla data di acquisto degli immobili gli esecutati dichiaravano di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

In tale atto inoltre, così come nell'ipoteca, il debitore veniva indicato come ****omissis****, in quanto

aveva preso il cognome dalla propria coniuge ****omissis****, dalla quale ha poi divorziato; a seguito di ciò si riappropriava del proprio cognome tornando ad essere individuato come ****omissis****. Nella trascrizione del pignoramento lo stesso viene indicato come ****omissis****.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

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

- ****omissis****
Codice fiscale: ****omissis****
****omissis****
Codice fiscale: ****omissis****

Alla data di acquisto degli immobili gli esecutati dichiaravano di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

In tale atto inoltre, così come nell'ipoteca, il debitore veniva indicato come ****omissis****, in quanto aveva preso il cognome dalla propria coniuge ****omissis****, dalla quale ha poi divorziato; a seguito di ciò si riappropriava del proprio cognome tornando ad essere individuato come ****omissis****. Nella trascrizione del pignoramento lo stesso viene indicato come ****omissis****.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Il fabbricato confina con la via Cesare Battisti, con la particella C.T. n. 564 del F. 18, la corte, la via dei Mille, la particella C.T. n. 572 del F. 18.

L'intero complesso formante un unico corpo confina con: la via Cesare Battisti, con la particella C.T. n. 564 del F. 18, la via Papa Giovanni XXIII, le particelle C.T. nn. 1032-571 del F. 18, la via dei Mille, la particella C.T. n. 572 del F. 18.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Il bene confina con: la via Cesare Battisti, il terrapieno e il vano scala.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

L'area di risulta del fabbricato demolito, sulla quale era edificata in precedenza la tettoia, confina con: il cortile a tre lati e con le particelle C.T. nn. 1032-571 del F. 18.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

L'area di risulta del fabbricato demolito, sulla quale era edificato in precedenza il fabbricato accessorio a due piani, confina con: il cortile, con la particella C.T. n. 567 del F. 18, con la via Papa Giovanni XXIII, con la particella n. 1032 del F. 18.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	P.T.
Abitazione (da ristrutturare)	42,00 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq	2,65 m	P.T.
Abitazione	30,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,60 m	1°
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1°
Abitazione (da ristrutturare)	42,00 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq	2,75 m	1°
Ricovero attrezzi (sauna)	17,00 mq	22,00 mq	0,33	7,26 mq	2,20 m	P.T.
Locale di sgombero/cantina	44,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	2,50 m	S1
Cantina	22,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				148,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, o meglio potrebbero in un secondo momento venire nuovamente separati come in precedenza in quanto a dimensioni, superfici, tipologia fabbricati, ma ciò comporterebbe nuovamente la creazione di parti comuni (accesso, corte, ecc...).

Le superfici sono state desunte dalla documentazione catastale, comunale e da misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 567 SUB.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (tavernetta)	13,00 mq	27,00 mq	0,33	8,91 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte dalla documentazione catastale e da misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia (demolita)	21,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte dalla documentazione catastale reperita.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero (demolito)	42,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte dalla documentazione catastale reperita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Il bene in origine era individuato al C.F. come due unità immobiliari distinte: Foglio 18 n. 567 sub. 3 e n. 568 sub.1; con VARIAZIONE del 25/06/2003 Pratica n. 625870 in atti dal 25/06/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.46853.1/2003) il bene ha assunto gli attuali dati catastali: "Foglio 18 mappale n. 567 sub. 5 graffato al mappale n. 568 sub. 5, A/4, classe 2, 9 vani, Rendita Euro 227,76, VIA DEI MILLE n. 20, Piano S1-T-S2-1"

Situazione degli intestati come risultanti dalla visura catastale storica:

- dalla data del 25/06/2003 fino al 10/07/2003

1) ****omissis**** in regime di comunione dei beni con ****omissis****

- 2) ****omissis**** Proprieta' 500/1000 in regime di comunione dei beni con ****omissis****;
- dalla data del 10/07/2003 fino al 04/07/2005
- 1) ****omissis**** Proprieta' 1/2
2) ****omissis**** Proprieta' 1/2;
- dalla data del 04/07/2005
- 1) ****omissis**** - Proprieta' 1/2,
2) ****omissis**** - Proprieta' 1/2 “.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Il bene in oggetto veniva censito con COSTITUZIONE del 27/09/1993 Pratica n. 1001319 in atti dal 07/11/2000 COSTITUZIONE (n. 10474.1/1993) ed individuato al C.F. come: “Foglio 18 mappale n. 567 sub. 2, C/2, classe U, 27 m², Rendita Euro 29,28, VIA C. BATTISTI, Piano S1”.

Seguiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/06/2003 Pratica n.589847 in atti dal 12/06/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42840.1/2003) ed il bene assumeva gli attuali dati catastali: “Foglio 18 mappale n. 567 sub. 2, C/2, classe U, 27 m², Rendita Euro 29,28, VIA CESARE BATTISTI, Piano S1”.

Situazione degli intestati come risultanti dalla visura catastale storica:

- dal 27/09/1993 fino al 22/12/1993
- 1) ****omissis**** Proprieta' 1000/1000 fino al 22/12/1993;
- dal 22/12/1993 fino al 10/07/2003
- 1) ****omissis**** Proprieta' 500/1000 in regime di comunione dei beni con ****omissis****
2) ****omissis**** Proprieta' 500/1000 in regime di comunione dei beni con ****omissis****;
- dalla data del 10/07/2003 fino al 04/07/2005
- 1) ****omissis**** Proprieta' 1/2
2) ****omissis**** Proprieta' 1/2;
- dalla data del 04/07/2005
- 1) ****omissis**** - Proprieta' 1/2,
2) ****omissis**** - Proprieta' 1/2 “.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Il fabbricato in oggetto allo stato attuale è crollato, quindi non più esistente e si dovrà provvedere ad effettuare le varie regolarizzazioni inerenti.

Era stato censito con COSTITUZIONE in atti dal 08/06/1992 ed individuato al C.F. come Foglio 18 mappale n. 568 sub. 2. Seguivano nell'ordine CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/12/1989 in atti dal 19/06/1992 (n. 12839/1989, VARIAZIONE del 01/12/2014 Pratica n. TO0512956 in atti dal 01/12/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 384270.1/2014) e Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, a seguito delle quali il bene risulta come all'attualità: “Foglio 18 mappale n. 568 sub. 2, C/2, classe U, 21 m², Rendita Euro 22,78, VIA CESARE BATTISTI n. 47, Piano T”.

Situazione degli intestati come risultanti dalla visura catastale storica:

- dal 08/06/1992 fino al 22/12/1993
- 1) ****omissis**** Proprieta' 1000/1000 fino al 22/12/1993; (correttamente sarebbe ****omissis****)
- dal 22/12/1993 fino al 10/07/2003
- 1) ****omissis**** Proprieta' 500/1000 in regime di comunione dei beni con ****omissis****
2) ****omissis**** Proprieta' 500/1000 in regime di comunione dei beni con ****omissis****;
- dalla data del 10/07/2003 fino al 04/07/2005

- 1) ****omissis**** Proprieta' 1/2
- 2) ****omissis**** Proprieta' 1/2;
- dalla data del 04/07/2005
- 1) ****omissis**** - Proprieta' 1/2,
- 2) ****omissis**** - Proprieta' 1/2 “.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

Il fabbricato in oggetto allo stato attuale è crollato, quindi non più esistente e si dovrà provvedere ad effettuare le varie regolarizzazioni inerenti.

Era stato censito con COSTITUZIONE in atti dal 08/06/1992 ed individuato al C.F. come Foglio 18 mappale n. 568 sub. 3. Seguivano nell'ordine CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/12/1989 in atti dal 19/06/1992 (n. 12839/1989, VARIAZIONE del 01/12/2014 Pratica n. TO0512956 in atti dal 01/12/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 384270.1/2014) e Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, a seguito delle quali il bene risulta come all'attualità: “Foglio 18 mappale n. 568 sub. 3, C/2, classe U, 62 m², Superficie Catastale Totale 85 m², Rendita Euro 67,24, VIA CESARE BATTISTI n. 47, Piano T-1”.

Situazione degli intestati come risultanti dalla visura catastale storica:

- dal 08/06/1992 fino al 22/12/1993

1) ****omissis**** Proprieta' 1000/1000 fino al 22/12/1993; (correttamente sarebbe ****omissis****)

- dal 22/12/1993 fino al 10/07/2003

1) ****omissis**** Proprieta' 500/1000 in regime di comunione dei beni con ****omissis****

2) ****omissis**** Proprieta' 500/1000 in regime di comunione dei beni con ****omissis****;

- dalla data del 10/07/2003 fino al 04/07/2005

1) ****omissis**** Proprieta' 1/2

2) ****omissis**** Proprieta' 1/2;

- dalla data del 04/07/2005

1) ****omissis**** - Proprieta' 1/2,

2) ****omissis**** - Proprieta' 1/2 “.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	567	5		A4	2	9 vani		227,76 €	S1-T-S2-1	568 sub.5

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. con il “Foglio 18 mappale n. 567 sub. 5 graffato al mappale n. 568 sub. 5, A/4, classe 2, 9 vani, Rendita Euro 227,76, VIA DEI MILLE n. 20, Piano S1-T-S2-1” in ditta a: "1) ****omissis**** nata in ****omissis**** C.F. ****omissis**** - Proprieta' 1/2, 2) ****omissis**** nato in ****omissis**** C.F. ****omissis**** - Proprieta' 1/2 “.

N.B. l'esecutato viene indicato con il cognome che risultava alla data dell'acquisto del bene e quindi come correttamente volturato all'epoca.

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale presenta alcune difformità nella raffigurazione dei beni, anche del piccolo corpo accessorio, nelle destinazioni d'uso ecc..., per cui sarà necessario procedere con l'aggiornamento della stessa, nonché della mappa catastale, previa regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	567	2		C2	U	27		29,28 €	S1		

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato al C.F. con il "Foglio 18 mappale n. 567 sub. 2, C/2, classe U, 27 m², Rendita Euro 29,28, VIA CESARE BATTISTI, Piano S1" in ditta a: "1) ****omissis****nata in ****omissis****C.F. ****omissis****- Proprieta' ½, 2) ****omissis****nato in ****omissis****C.F. ****omissis**** - Proprieta' ½ ".

N.B. Il n. civico non compare in visura; nella planimetria catastale l'U.I. viene indicata come piano terreno, mentre in visura come piano seminterrato; l'esecutato viene indicato con il cognome che risultava alla data dell'acquisto del bene e quindi come correttamente volturato all'epoca.

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento in cui viene già indicato il civico aggiornato all'attualità n. 35.

La planimetria catastale presenta alcune lievi difformità nella raffigurazione del bene, per cui sarà necessario poi procedere con l'aggiornamento della stessa, previa regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	568	2		C2	U	21	21 mq	22,78 €	T		

Corrispondenza catastale

Il bene non presenta corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi in quanto, come già ampiamente riferito, risulta essere crollato e quindi non più esistente, se non come area di risulta libera.

Al C.F. è ancora individuato con il "Foglio 18 mappale n. 568 sub. 2, C/2, classe U, 21 m², Rendita Euro 22,78, VIA CESARE BATTISTI n. 47, Piano T" in ditta a: "1) ****omissis****nata ****omissis**** C.F. ****omissis**** - Proprieta' ½, 2) ****omissis****nato ****omissis**** C.F. ****omissis**** - Proprieta' ½ ".

N.B. Il n. civico è variato da n. 47 a n. 35; il bene era una tettoia come indicato nella planimetria catastale e non deposito come erroneamente riportato in visura; l'esecutato viene indicato con il cognome che aveva assunto alla data dell'acquisto del bene e quindi come correttamente volturato all'epoca.

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento in cui viene già indicato il civico aggiornato all'attualità n. 35.

Occorrerà procedere, previa eventuale regolarizzazione edilizia, con gli adeguamenti catastali necessari, consistenti sinteticamente nell'aggiornamento della mappa catastale e nella soppressione della planimetria catastale riferita alla unità immobiliare non più esistente (pratica Docfa) e redigendo elaborato planimetrico corretto.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	568	3		C2	U	62	85 mq	67,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Il bene non presenta corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi in quanto, come già ampiamente riferito, risulta essere crollato e quindi non più esistente, se non come area di risulta libera.

Al C.F. è ancora individuato con il "Foglio 18 mappale n. 568 sub. 3, C/2, classe U, 62 m², Superficie Catastale Totale 85 m², Rendita Euro 67,24, VIA CESARE BATTISTI n. 47, Piano T-1" in ditta a: "1) ****omissis**** nata in ****omissis**** C.F. ****omissis**** - Proprieta' ½, 2) ****omissis**** nato in ****omissis**** C.F. ****omissis**** - Proprieta' ½".

N.B. Il n. civico è variato da n. 47 a n. 35; l'esecutato viene indicato con il cognome in essere alla data dell'acquisto del bene e quindi come correttamente volturato all'epoca; la mappa catastale C.T. riporta ancora la particella n. 950, sebbene con Tipo mappale n. 9919 del 06/11/1989 venisse fusa nella particella 568, ma tale pratica non è stata introdotta agli atti catastali da parte dell'U.T.E.

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento in cui viene già indicato il civico aggiornato all'attualità n. 35.

Occorrerà procedere, previa eventuale regolarizzazione edilizia, con gli adeguamenti catastali necessari, consistenti sinteticamente nell'aggiornamento della mappa catastale e nella soppressione della planimetria riferita alla unità immobiliare non più esistente e redigendo elaborato planimetrico corretto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

1- Alla data di acquisto degli immobili gli esecutati dichiaravano di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale atto inoltre, così come nell'ipoteca, il debitore veniva indicato come ****omissis****, in quanto aveva preso il cognome dalla propria coniuge sig.ra ****omissis****, dalla quale ha poi divorziato; a seguito di ciò si riappropriava del proprio cognome tornando ad essere individuato come ****omissis****. Nella trascrizione del pignoramento lo stesso viene indicato come ****omissis****.

Attesa l'irreperibilità dell'esecutato, la comunicazione della copia della presente relazione deve ritenersi effettuata mediante deposito della stessa in Cancelleria.

2 - I beni n. 3 e n. 4, rispettivamente una vecchia tettoia ed un vecchio deposito (ex sgombero con fienile), allo stato attuale non sono più esistenti, a causa del cattivo stato di conservazione e della mancata esecuzione nel tempo di opere volte al loro mantenimento/ripristino, che ha portato al crollo degli stessi. Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto l'area di risulta dei fabbricati demoliti sulla quale erano edificate dette unità immobiliari.

3 - Si rileva che le particelle catastali C.T. Foglio 18 nn. 563, 564 (attualmente di proprietà di terzi) e 567 (ricompresa nel compendio oggetto della presente procedura) risultavano originariamente appartenere alla medesima proprietà.

Dall'esame della documentazione disponibile emerge che, in epoca antecedente al 01/09/67, veniva realizzato un ampliamento della porzione abitativa insistente sulla particella n. 567 in assenza di idoneo titolo edilizio, mediante estensione del fabbricato in direzione nord-ovest. Tale intervento comportava l'occupazione di una limitata porzione della confinante particella n. 564 (circa m 2,00 x 5,00).

L'intervento abusivo risulta successivamente sanato mediante rilascio di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985, come meglio specificato nel relativo paragrafo della presente relazione. Dalla documentazione allegata all'istanza di condono, nonché dalla dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dall'allora proprietaria, risulta che le opere sarebbero state eseguite negli anni 1965-1966 e ultimate nel corso dell'anno 1966.

Permane tuttavia una difformità in quanto una porzione del fabbricato insiste tuttora su area catastalmente ricompresa nella particella n. 564, oggi intestata a soggetti terzi.

Ai fini della completa regolarizzazione della situazione, si renderà necessario procedere alla redazione di apposito Tipo di Frazionamento finalizzato allo scorporo della porzione di terreno occupata dal fabbricato, nonché alla successiva definizione della titolarità della stessa mediante idoneo atto di trasferimento notarile ovvero attraverso l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Si richiama tutto quanto sopra indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Si richiama tutto quanto sopra indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

Si richiama tutto quanto sopra indicato per il Bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Lo stato conservativo del bene è in parte discreto (porzione abitazione a nord-ovest), in parte in cattivo stato in quanto necessita di opere di ristrutturazione, per potere essere fruibile (porzione sud-ovest da ristrutturare).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Lo stato conservativo è discreto, in riferimento alla tipologia di bene in trattazione (magazzino).

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

La tettoia è crollata e l'area su cui era edificata è stata ripulita dai detriti e costituisce allo stato attuale una porzione di cortile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

Il fabbricato accessorio risulta crollato e l'area di sedime non è stata integralmente liberata dai materiali di risulta derivanti dal crollo. La zona versa pertanto in condizioni di parziale abbandono, con diffusa presenza di vegetazione spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

Il trasferimento dei beni sarà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e di ogni genere.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Si richiama tutto quanto sopra indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Si richiama tutto quanto sopra indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

Si richiama tutto quanto sopra indicato per il Bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Ai beni si accede direttamente dalla via Cesare Battisti tramite vecchio portoncino pedonale metallico con vetri, che conduce alla scala in mattoni con pedate in cemento, oppure si giunge dalla via dei Mille tramite vecchio cancello carraio metallico a due ante, che immette nella corte.

L'abitazione, come già riferito, è costituita sostanzialmente da due porzioni, entrambe di vecchia costruzione, ma mentre l'edificio posto a nord-ovest è stato oggetto nel tempo di opere edilizie varie, la porzione a sud-ovest risulta totalmente da ristrutturare. Per comodità di esposizione, pur essendo una unica U.I., verranno trattate separatamente.

La porzione che attualmente è abitabile presenta struttura portante verticale, muratura portante intonacata e tinteggiata; i solai sono piani di tipo misto realizzati con travetti e tavelloni laterizi. Il tetto, a due falde con padiglione, è realizzato con orditura lignea, soprastante manto di copertura in tegole laterizie (coppi), sporti con perline in legno, gronde e pluviali in lamiera. Il portoncino d'ingresso all'abitazione è in legno con vetri zigrinati, gli altri serramenti sono in legno con vetri doppi o singoli, dotati di persiane in legno o di tapparelle in pvc, quelli accessibili dalla via Battisti sono metallici; le porte interne sono in legno con vetri sabbiati. Le pavimentazioni sono di varia tipologia: in ceramica al P.T. e in laminato finto legno al P.1., ad eccezione del servizio igienico che presenta belle piastrelle in ceramica sia per quanto riguarda il pavimento che per il rivestimento delle pareti. Detto locale ha sanitari bianchi (lavabo, w.c., bidet, doccia ad angolo). Il balcone ha soletta sostenuta da modiglioni in cemento, pavimentazione in piastrelle che imita i cubetti di porfido rosso e ringhiera metallica. La scala interna, le soglie e i davanzali sono in marmo chiaro.

Detta porzione ha impianto elettrico ed idro-sanitario, impianto termico con caldaia e termosifoni in ghisa e termoarredo in bagno ed è dotata di stufa a pellet, impianti dei quali non si può garantire né il funzionamento né la regolarità degli stessi.

La porzione da ristrutturare si presenta in generale in cattivo stato di manutenzione e conservazione, priva di impianti. Ha struttura in pietre e mattoni, tetto in legno e coppi in cattivo stato, i solai sono di varia tipologia: uno al P.T. è costituito da struttura lignea e vecchio assito, l'altro è piano di tipo misto in putrelle e tavelle laterizie. Alcune murature sia interne che esterne hanno vecchi intonaci ammalorati, le altre ne sono sprovviste; i serramenti sono da sostituire o mancanti; le pavimentazioni sono in battuto di cemento o con vecchie piastrelle.

La porzione collocata al P.1° è raggiungibile ora solo con scala a pioli in quanto la scala preesistente è stata demolita; i locali non presentano solai essendo a nudo tetto.

I locali al seminterrato e interrato hanno volte a botte in mattoni, pavimentazione in battuto di cemento o di terra, vecchi intonaci ammalorati alle pareti, vecchissimi serramenti in legno da sostituire.

L'unità immobiliare comprende anche il ricovero attrezzi dislocato ad est, il quale presenta solaio a travetti e tavelle non intonacato, pavimentazione in battuto di cemento, pareti non intonacate, serramenti metallici. In una porzione è stato ricavato un piccolo locale pavimentato, perlinato ed attrezzato a sauna. E' presente impianto elettrico.

Il cortile antistante all'edificio abitativo sopra descritto è delimitato dal modesto cancello carraio metallico, dai fabbricati adiacenti e da un alto muro con soprastante recinzione o rete metallica; l'area è lasciata principalmente a verde (prato, aiuole, camminamenti, ecc...), mentre la parte in cui il fabbricato accessorio a due piani è crollato, dovrà essere meglio sistemata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Il locale in trattazione occupa una piccola parte dell'edificio posto sulla particella n. 567.

Al locale in oggetto si giunge dalla scala tramite un'apertura che è stata appositamente creata e fornita di porta realizzata in perline di legno. Il vano presenta solaio piano intonacato, rivestimento delle pareti interne con perline; la porta posta lungo la via, pur ancora risultando dall'esterno, internamente è stata murata

lasciando solo all'estremità superiore un piccolo finestrotto; è presente anche una apertura tipo "bocca di lupo"; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Il bene allo stato attuale è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifone, dei quali non si può garantire né il funzionamento né la regolarità degli stessi.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

L'area sulla quale era edificata la tettoia è stata ripulita dai detriti e costituisce allo stato attuale una porzione di cortile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

L'area sulla quale era edificato il fabbricato accessorio non è stata integralmente liberata dai materiali di risulta derivanti dal crollo e si dovrà provvedere ad una sistemazione più decorosa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

I beni sono occupati/utilizzati dalla debitrice.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

I beni sono occupati/utilizzati dalla debitrice.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

I beni sono occupati/utilizzati dalla debitrice.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

I beni sono occupati/utilizzati dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

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 i beni e il titolo in base ai quali gli stessi sono giunti in proprietà agli odierni esecutati e precisamente:

A) Atto anteriore al ventennio di provenienza agli esecutati:

Ai sigg. ****omissis**** nato in ****omissis**** C.F. ****omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione dei beni, ****omissis**** nata in ****omissis**** C.F. ****omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione dei beni, gli immobili siti nel comune di Mercenasco (TO) individuati al NCEU con Foglio 18 Particella 568 Subalterno 2, Foglio 18 Particella 568 Subalterno 3, Foglio 18 Particella 567 Subalterno 2, Foglio 18 Particella 567 Subalterno 5, graffato con Foglio 18 Particella 568 Subalterno 5, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio FORNI Antonio del 4 luglio 2005 repertorio n. 78371/31328, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 13 luglio 2005 al numero di registro generale 6036 e numero di registro particolare 4515, da ****omissis**** nato a ****omissis**** in data ****omissis**** C.F. ****omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ****omissis****, nata a ****omissis**** C.F. ****omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N.568 SUB.3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Iscrizioni

• **Ipoteca In Rinnovazione**

Ipoteca volontaria derivate da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Ivrea il 9/07/2025

Reg. generale 5466 - Reg. particolare 636

Quota: Proprietà 1/1

Importo: € ****omissis****

A favore di ****omissis**** con sede in ****omissis**** C.F. ****omissis****,

Contro: ****omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ****omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

Capitale di € ****omissis****

Rogante: ****omissis****

Data: 4 luglio 2005

N° repertorio n. 78372

N° raccolta 31329

Note: La formalità grava sui tutti i beni della presente procedura esecutiva.

Trascrizioni

• **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ivrea il 4/03/2026

Reg. generale 1792 - Reg. particolare 1494

Quota: Proprietà 1/1

A favore di ****omissis**** con sede in ****omissis**** C.F. ****omissis****,

Contro: ****omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ****omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

Atto Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 15/01/2026 repertorio n. 609

Note: La formalità grava sui tutti i beni della presente procedura esecutiva.

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 dell'ipoteca volontaria ammonta 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 data 04/06/2026 in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N.568 SUB.3

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

Il bene ricade in area normativa "Rr- Rr1 - Aree di recupero" art. 17,18 e Tab. C delle N.d.A. del P.R.G.C. del comune di Mercenasco e ricade in Classe geologica "II - Classe II", Vincoli "A.1 - Addensamento storico rilevante" di cui all'art. 25 bis. In tale area il tipo di intervento consentito sulla particella n. 567 è "REI - Ristrutturazione edilizia integrale" normata dall'art. 39 e "REP- Ristrutturazione edilizia parziale" di cui all'art. 38, mentre sulla particella n. 568 è "REI - Ristrutturazione edilizia integrale" art. 39 e "DR - Demolizione e ricostruzione" dell'art. 41.

Le facciate poste lungo la via Cesare Battisti sono oggetto di salvaguardia quali "Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

Il bene ricade in area normativa "Rr- Rr1 - Aree di recupero" art. 17,18 e Tab. C delle N.d.A. del P.R.G.C. del comune di Mercenasco e ricade in Classe geologica "II - Classe II", Vincoli "A.1 - Addensamento storico rilevante" di cui all'art. 25 bis. In tale area il tipo di intervento consentito sulla particella n. 567 è "REI - Ristrutturazione edilizia integrale" normata dall'art. 39 e "REP- Ristrutturazione edilizia parziale" di cui all'art. 38.

Le facciate poste lungo la via Cesare Battisti sono oggetto di salvaguardia quali "Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario".

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Il bene ricade in area normativa "Rr- Rr1 - Aree di recupero" art. 17,18 e Tab. C delle N.d.A. del P.R.G.C. del comune di Mercenasco e ricade in Classe geologica "II - Classe II", Vincoli "A.1 - Addensamento storico rilevante" di cui all'art. 25 bis. In tale area il tipo di intervento consentito sulla particella n. 568 è "REI - Ristrutturazione edilizia integrale" di cui all'art. 39 e "DR - Demolizione e ricostruzione" dell'art. 41.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N.568 SUB.3

Il bene ricade in area normativa "Rr- Rr1 - Aree di recupero" art. 17,18 e Tab. C delle N.d.A. del P.R.G.C. del comune di Mercenasco e ricade in Classe geologica "II - Classe II", Vincoli "A.1 - Addensamento storico rilevante" di cui all'art. 25 bis. In tale area il tipo di intervento consentito sulla particella n. 950 è "REI - Ristrutturazione edilizia integrale" normata dall'art. 39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA DEI MILLE N. 20 - F.18 N. 567 SUB.5 E N. 568 SUB.5 GRAFFATI

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si premette che i beni oggetto della presente relazione sono di antica costruzione, come riscontrato anche dal fatto che risultano fare parte del vecchio nucleo storico. La scrivente ha reperito l'estratto di mappa catastale originario, risalente presumibilmente alla fine del 1800 e i primi anni del 1900, dal quale risulta che gli edifici sulle attuali particelle 567-568-950 a quella data fossero già presenti, ad eccezione, ovviamente in quanto successive, delle porzioni in ampliamento oggetto del condono edilizio, ovvero la porzione abitativa sull'odierno mappale n. 564 (di terzi) e il ricovero attrezzi, nonché dell'ulteriore ampliamento operato a quest'ultimo basso fabbricato, in epoca più recente.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mercenasco, si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:

1) **Concessione Edilizia in sanatoria n. 57 del 08/01/2001** richiesta ai sensi della L. 47/85 s.m.i., riguardante il solo F. 18 particella n. 567, e rilasciata alla sig.ra ****omissis**** per: *"1) Ampliamento locali abitativi in piano terreno e piano primo, costruzione di locale di sgombero, e cantina seminterrata ubicata in fondo al cortile (Mod. A -Anno 1966); 2) Ristrutturazione edilizia dei restanti locali del fabbricato residenziale precedentemente ampliato (Mod. B - Anno 1966)".*

A tale proposito si pone in evidenza che in passato le particelle C.T. F. 18 n. 563-564 (oggi di terzi) e 567 (quest'ultima parte dell'odierno pignoramento) risultavano in capo alla stessa proprietà, che aveva aumentato senza titolo edilizio, la porzione abitativa del mappale 567, estendendola verso nord-ovest ed occupando in tal modo una piccola porzione della particella adiacente n. 564 (circa mt 2,00 x 5,00). Tale ampliamento è stato oggetto di rilascio di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 sopra indicato. Da quanto indicato nella modulistica nazionale nonché nella dichiarazione resa con atto notorio a corredo del condono stesso, l'allora proprietaria dichiarava che tali opere fossero state realizzate negli anni 65-66 ed ultimate nel 1966, per cui ampiamente ultraventennali.

Veniva anche sanato il basso fabbricato di fatto ricavato sotto al terrazzo ora di terzi, successivamente ampliato come meglio esposto nel prosieguo.

* * * * *

BENE 1 - ABITAZIONE

Dal sopralluogo effettuato nei beni in oggetto, è emerso che la situazione riscontrata in loco è abbastanza coincidente con la situazione raffigurata negli elaborati redatti a corredo della pratica sopra citata.

Le principali differenze che sono emerse rispetto a ciò, riguardanti l'abitazione (porzione n. 567 sub. 5) consistono principalmente nella demolizione del tramezzo interno per creazione di un unico locale al piano terra, tamponamento, solo interno, di una finestra posta verso il cortile, variazione della scala di collegamento ai piani; in generale vi è poi nella pratica comunale una rappresentazione grafica del fabbricato semplificata e con alcune discordanze generali, ad es. non tiene conto dell'inclinazione delle murature irregolare, comportante differenze anche nelle misure.

In epoca recente sono state rifatte le pavimentazioni ed il servizio igienico.

Il basso fabbricato ad uso deposito attrezzi (ora in parte adibito impropriamente a sauna), collocato in fondo alla particella n. 567 è stato oggetto di ampliamento verso il confine nord (circa mt 2,00 x 3,70) senza titolo abilitativo e dovrà essere demolito e ripristinato come allo stato preesistente raffigurato nel condono edilizio, oppure sanato se rientrante nell'adeguamento igienico-funzionale.

Per quanto attiene alla rimanente porzione (F. 18 n. 568 sub. 5) l'edificio, come riferito, è di antica costruzione e non sono state riscontrate pratiche edilizie riguardanti il bene. La prima raffigurazione reperita oltre all'estratto di mappa già citato, è quella della planimetria catastale datata 29/12/1989, nella quale il bene era identificato con il n. 568 sub.1 e rappresentato, salvo alcune lievi differenze, come nella variazione catastale successiva del 25/06/2003. Rispetto a queste vi sono lievi modifiche dovute principalmente ad una rappresentazione grafica semplificata e sono state demolite/variate alcune scale, in particolare quelle del P.T e P.1°.

BENE 2 - MAGAZZINO

Come già riferito l'edificio comprendente detta U.I. è di vecchia costruzione e non sono state riscontrate pratiche edilizie riguardanti il bene. L'unica raffigurazione reperita è la planimetria catastale attuale, che si presume sia la prima redatta seppure sia relativamente recente in quanto datata 27/09/1993. Il confronto tra la situazione attuale con questo elaborato, ha rilevato alcune discordanze consistenti principalmente nel tamponamento parziale interno della porta posta sul fronte strada (presumibilmente da ripristinare), lasciando solo un finestrotto e nell'apertura di porta di accesso al locale dal vano scala. Inoltre il locale è stato pavimentato e le pareti sono state rivestite con perline, al fine di ricavare un locale "tavernetta".

BENE 3 - TETTOIA

Come già riferito l'intero fabbricato è crollato e non più esistente.

Non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti il bene. Rispetto alla sua raffigurazione riportata nell'estratto di mappa, si rileva che in origine doveva avere dimensioni maggiori, ma la prima planimetria catastale, che risulterebbe quella datata 29/12/1989, già lo riporta di dimensioni inferiori.

L'Ufficio Tecnico interpellato al riguardo sostiene che la demolizione senza ricostruzione sia consentita dal P.R.G., mentre non sarebbe più possibile la ricostruzione del fabbricato crollato.

BENE 4 - DEPOSITO

Come già riferito l'intero fabbricato è crollato e non più esistente.

Non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti il bene. La prima raffigurazione parrebbe dunque essere quella riportata sulla planimetria catastale datata 29/12/1989.

L'Ufficio Tecnico interpellato al riguardo sostiene che la demolizione senza ricostruzione sia consentita dal P.R.G., mentre non sarebbe più possibile la ricostruzione del fabbricato crollato.

* * * * *

Le opere difformi sopra elencate parrebbero potere ottenere il permesso in sanatoria mediante l'ordinaria procedura prevista ai sensi dell'art. 36-36bis del T.U. edilizia D.P.R. 380/2001, previa verifica di tutte le normative in vigore, anche in riferimento alle opere strutturali, con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario. Si evidenzia poi in via generale che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero compendio immobiliare compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. 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.

Considerato tutto ciò, si ipotizza una riduzione pari al 15% circa del valore dei beni stimati comprendente l'oblazione per la sanatoria, la redazione delle pratiche edilizie comunali, ecc. e comprensivo anche della riduzione del prezzo per adeguamenti alla normativa richiesti (es. demolizioni, ripristini), oltre a eventuale IVA e oneri di legge.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sull'estratto di mappa, sulle planimetrie catastali e sull'elaborato planimetrico non risultano coincidenti con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 3.000,00 (comprensiva dell'onorario professionale e dei diritti catastali) oltre a eventuale IVA ed oneri di legge. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F. 18 N. 567 SUB.2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

APE non richiesto per la tipologia di bene.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35 - F.18 N. 568 SUB.2

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MERCENASCO (TO) - VIA CESARE BATTISTI N. 35- F.18 N.568 SUB.3

Si richiama tutto quanto sopra esposto per il Bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE LOTTO UNICO

Dal momento che i beni nel loro insieme costituiscono un compendio immobiliare, si ritiene di costituire un unico lotto, così come già pervenuto nell'atto di provenienza ai debitori.

Il Lotto 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 ed urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come 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 ed edilizi, 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 della stesura della presente relazione peritale e sulla base della documentazione reperita dai pubblici uffici.

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 Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, con accesso dalla via dei Mille n. 20 e dalla via Cesare Battisti n. 35, costituiscono nel loro insieme un compendio immobiliare comprendente, oltre

all'edificio principale costituito in parte da una porzione di fabbricato di civile abitazione e in parte da una porzione di vecchio fabbricato interamente da ristrutturare, anche edifici pertinenziali (depositi/tettoia), alcuni dei quali ormai crollati/demoliti, il tutto entrostante a terreno pertinenziale adibito a cortile. L'abitazione è costituita da un'unica U.I., seppure di fatto allo stato attuale, solo la porzione collocata a nord-ovest possa essere adibita ad uso abitativo, in quanto la porzione a sud-ovest non si presenta in buone condizioni. Detto immobile è formato da tre edifici contigui, aventi altezze diverse, liberi su due lati. L'edificio è costituito da: al piano interrato (S2) cantina; al piano seminterrato (S1) locale di sgombero e cantina; al piano terreno (P.T.) a sud-ovest due vani ora in disuso da ristrutturare in precedenza indicati come cucina e tinello, a nord-ovest un salone (ora cucina/soggiorno), posto a est e staccato dal corpo principale un ricovero attrezzi (che è stato impropriamente ampliato); al piano primo (P.1°) a sud-ovest due vani in disuso da ristrutturare (travate) accessibili attualmente solo con scala a pioli, a nord-ovest due camere, corridoio, bagno e balcone posto sul fronte est. Sono presenti due scale, una accessibile direttamente dalla via Cesare Battisti e che conduce sino alla corte collocata ad un livello rialzato, l'altra ricavata sopra a detta rampa con accesso interno dal soggiorno conduce alla porzione abitabile del piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 567, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 568 sub.5

Valore di stima del bene: € 55.000,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2
Trattasi di un piccolo locale posto lungo la via Cesare Battisti dalla quale si accedeva in origine direttamente, ma attualmente, poiché la porta è stata murata si giunge tramite la scala avente anch'essa accesso dalla via suddetta. Il bene è collocato al piano terreno (P.T.) rispetto alla strada, ma al piano seminterrato rispetto all'abitazione, ed è costituito da un unico vano ad uso magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 567, Sub. 2, Categoria C2.
Valore di stima del bene: € 3.300,00

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2
Il bene in questione era una vecchia tettoia (erroneamente indicata in visura come deposito) elevata ad un piano fuori terra allo stato attuale non più esistente, a seguito del cattivo stato di conservazione e della mancata esecuzione nel tempo di opere volte al mantenimento/ripristino della stessa, cause che hanno portato al crollo della medesima. Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto l'area sulla quale era edificata detta unità immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 568, Sub. 2, Categoria C2.
Valore di stima del bene: € 105,00

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3
Il bene in questione era un vecchio fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra con locale di sgombero al P.T. e fienile a nudo tetto al P.1°, allo stato attuale non più esistente. Il cattivo stato di conservazione e la mancata esecuzione nel tempo di opere volte al mantenimento/ripristino del fabbricato, hanno portato al crollo del medesimo. Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto esclusivamente l'area sulla quale era edificata detta unità immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 568, Sub. 3, Categoria C2.
Valore di stima del bene: € 210,00

STIMA

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 che, in linea con le altre indagini effettuate, attribuisce alla tipologia di beni - abitazione di tipo economico - con stato conservativo normale un valore oscillante tra €/mq 370 e 550, per i magazzini con stato conservativo normale tra €/mq 260 e 380. Il Borsino Immobiliare attribuisce a abitazioni in stabili di 2° fascia un valore oscillante tra €/mq 386 e 531 e per i magazzini tra €/mq

202 e 324. La scrivente, pertanto, 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 tipologia edilizia, la superficie, la vetustà degli stessi, lo stato di manutenzione discreto di alcune porzioni, cattivo di altre, la presenza della corte, la mancanza di autorimessa e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire ai beni in esame il valore che segue, apportando sinteticamente ad essi gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffiati	148,51 mq	370,00 €/mq	€ 54.948,70	100,00%	€ 55.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2	8,91 mq	370,00 €/mq	€ 3.296,70	100,00%	€ 3.300,00
Bene N° 3 - Tettoia Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2	21,00 mq	5,00 €/mq	€ 105,00	100,00%	€ 105,00
Bene N° 4 - Deposito Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3	42,00 mq	5,00 €/mq	€ 210,00	100,00%	€ 210,00
Valore di stima:					€ 58.615,00

Valore di stima: € 58.573,00 arrotondato a € 58.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia, urbanistica e inerenti alla proprietà	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	3.000,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto	10,00	%

Valore di stima: € 58.600,00 - (8.790,00+3000,00+5.860,00) =40.950,00

Valore finale di stima: € 40.950,00

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.

Allegati alla presente relazione:

- All. 01 - Estratto di mappa C.T. Mercenasco
- All. 02 - Visure catastali C.F.
- All. 03 - Planimetria catastale F. 18 n. 567 sub. 5 e 568 sub. 5 graffati
- All. 04 - Planimetria catastale F. 18 n. 567 sub. 2
- All. 05 - Planimetria catastale F. 18 n. 568 sub. 2 (tettoia demolita)
- All. 06 - Planimetria catastale F. 18 n. 568 sub. 3 (deposito demolito)
- All. 07 - Documentazione fotografica
- All. 08 - Titolo di provenienza agli esecutati
- All. 09 - Elenco formalità in capo agli esecutati
- All. 10 - Ricevute invio Relazione alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffati

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, con accesso dalla via dei Mille n. 20 e dalla via Cesare Battisti n. 35, costituiscono nel loro insieme un compendio immobiliare comprendente, oltre all'edificio principale costituito in parte da una porzione di fabbricato di civile abitazione e in parte da una porzione di vecchio fabbricato interamente da ristrutturare, anche edifici pertinenziali (depositi/tettoia), alcuni dei quali ormai crollati/demoliti, il tutto entrostante a terreno pertinenziale adibito a cortile. L'abitazione è costituita da un'unica U.I., seppure di fatto allo stato attuale, solo la porzione collocata a nord-ovest possa essere adibita ad uso abitativo, in quanto la porzione a sud-ovest non si presenta in buone condizioni. Detto immobile è formato da tre edifici contigui, aventi altezze diverse, liberi su due lati. L'edificio è costituito da: al piano interrato (S2) cantina; al piano seminterrato (S1) locale di sgombero e cantina; al piano terreno (P.T.) a sud-ovest due vani ora in disuso da ristrutturare in precedenza indicati come cucina e tinello, a nord-ovest un salone (ora cucina/soggiorno), posto a est e staccato dal corpo principale un ricovero attrezzi (che è stato impropriamente ampliato); al piano primo (P.1°) a sud-ovest due vani in disuso da ristrutturare (travate) accessibili attualmente solo con scala a pioli, a nord-ovest due camere, corridoio, bagno e balcone posto sul fronte est. Sono presenti due scale, una accessibile direttamente dalla via Cesare Battisti e che conduce sino alla corte collocata ad un livello rialzato, l'altra ricavata sopra a detta rampa con accesso interno dal soggiorno conduce alla porzione abitabile del piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 567, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 568 sub.5

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in area normativa "Rr- Rr1 - Aree di recupero" art. 17,18 e Tab. C delle N.d.A. del P.R.G.C. del comune di Mercenasco e ricade in Classe geologica "II - Classe II", Vincoli "A.1 - Addensamento storico rilevante" di cui all'art. 25 bis. In tale area il tipo di intervento consentito sulla particella n. 567 è "REI -Ristrutturazione edilizia integrale" normata dall'art. 39 e "REP- Ristrutturazione edilizia parziale" di cui all'art. 38, mentre sulla particella n. 568 è "REI - Ristrutturazione edilizia integrale" art. 39 e "DR - Demolizione e ricostruzione" dell'art. 41.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2
Trattasi di un piccolo locale posto lungo la via Cesare Battisti dalla quale si accedeva in origine direttamente, ma attualmente, poiché la porta è stata murata si giunge tramite la scala avente anch'essa accesso dalla via suddetta. Il bene è collocato al piano terreno (P.T.) rispetto alla strada, ma al piano seminterrato rispetto all'abitazione, ed è costituito da un unico vano ad uso magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 567, Sub. 2, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in area normativa "Rr- Rr1 - Aree di recupero" art. 17,18 e Tab. C delle N.d.A. del P.R.G.C. del comune di Mercenasco e ricade in Classe geologica "II - Classe II", Vincoli "A.1 - Addensamento storico rilevante" di cui all'art. 25 bis. In tale area il tipo di intervento consentito sulla particella n. 567 è "REI -Ristrutturazione edilizia integrale" normata dall'art. 39 e "REP- Ristrutturazione edilizia parziale" di cui all'art. 38.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2
Il bene in questione era una vecchia tettoia (erroneamente indicata in visura come deposito) elevata ad un piano fuori terra allo stato attuale non più esistente, a seguito del cattivo stato di conservazione e della mancata esecuzione nel tempo di opere volte al mantenimento/ripristino della stessa, cause che hanno portato al crollo della medesima. Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto l'area sulla quale era edificata detta unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 568, Sub. 2, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in area normativa "Rr- Rr1 - Aree di recupero" art. 17,18 e Tab. C delle N.d.A. del P.R.G.C. del comune di Mercenasco e ricade in Classe geologica "II - Classe II", Vincoli "A.1 - Addensamento storico rilevante" di cui all'art. 25 bis. In tale area il tipo di intervento consentito sulla particella n. 568 è "REI -Ristrutturazione edilizia integrale" di cui all'art. 39 e "DR - Demolizione e ricostruzione" dell'art. 41.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3

Il bene in questione era un vecchio fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra con locale di sgombero al P.T. e fienile a nudo tetto al P.1°, allo stato attuale non più esistente. Il cattivo stato di conservazione e la mancata esecuzione nel tempo di opere volte al mantenimento/ripristino del fabbricato, hanno portato al crollo del medesimo. Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto esclusivamente l'area sulla quale era edificata detta unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 568, Sub. 3, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in area normativa "Rr- Rr1 - Aree di recupero" art. 17,18 e Tab. C delle N.d.A. del P.R.G.C. del comune di Mercenasco e ricade in Classe geologica "II - Classe II", Vincoli "A.1 - Addensamento storico rilevante" di cui all'art. 25 bis. In tale area il tipo di intervento consentito sulla particella n. 950 è "REI -Ristrutturazione edilizia integrale" normata dall'art. 39.

Prezzo base d'asta: € 40.950,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.929,75

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mercenasco (TO) - Via dei Mille n. 20 - F.18 n. 567 sub.5 e n. 568 sub.5 graffati		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 567, Sub. 5, Categoria A4, Graffato 568 sub.5	Superficie	148,51 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è in parte discreto (porzione abitazione a nord-ovest), in parte in cattivo stato in quanto necessita di varie opere, per potere essere fruibile (porzione sud-ovest da ristrutturare).		
Descrizione:	I beni oggetto della presente procedura esecutiva, con accesso dalla via dei Mille n. 20 e dalla via Cesare Battisti n. 35, costituiscono nel loro insieme un compendio immobiliare comprendente, oltre all'edificio principale costituito in parte da una porzione di fabbricato di civile abitazione e in parte da una porzione di vecchio fabbricato interamente da ristrutturare, anche edifici pertinenziali (depositi/ tettoia), alcuni dei quali ormai crollati/demoliti, il tutto entrostante a terreno pertinenziale adibito a cortile. L'abitazione è costituita da un'unica U.I., seppure di fatto allo stato attuale, solo la porzione collocata a nord-ovest possa essere adibita ad uso abitativo, in quanto la porzione a sud-ovest non si presenta in buone condizioni. Detto immobile è formato da tre edifici contigui, aventi altezze diverse, liberi su due lati. L'edificio è costituito da: al piano interrato (S2) cantina; al piano seminterrato (S1) locale di sgombero e cantina; al piano terreno (P.T.) a sud-ovest due vani ora in disuso da ristrutturare in precedenza indicati come cucina e tinello, a nord-ovest un salone (ora cucina/soggiorno), posto a est e staccato dal corpo principale un ricovero attrezzi (che è stato impropriamente ampliato); al piano primo (P.1°) a sud-ovest due vani in disuso da ristrutturare (travate) accessibili attualmente solo con scala a pioli, a nord-ovest due camere, corridoio, bagno e balcone posto sul fronte est. Sono presenti due scale, una accessibile direttamente dalla via Cesare Battisti e che conduce sino alla corte collocata ad un livello rialzato, l'altra ricavata sopra a detta rampa con accesso interno dal soggiorno conduce alla porzione abitabile del piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I beni sono occupati/utilizzati dalla debitrice.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F. 18 n. 567 sub.2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 567, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	8,91 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto, in riferimento alla tipologia di bene in trattazione (magazzino).		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo locale posto lungo la via Cesare Battisti dalla quale si accedeva in origine direttamente, ma attualmente, poiché la porta è stata murata si giunge tramite la scala avente anch'essa accesso dalla via suddetta. Il bene è collocato al piano terreno (P.T.) rispetto alla strada, ma al piano seminterrato rispetto all'abitazione, ed è costituito da un unico vano ad uso magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	I beni sono occupati/utilizzati dalla debitrice.

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35 - F.18 n. 568 sub.2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 568, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	La tettoia è crollata e l'area su cui era edificata è stata ripulita dai detriti e costituisce allo stato attuale una porzione di cortile.		
Descrizione:	Il bene in questione era una vecchia tettoia (erroneamente indicata in visura come deposito) elevata ad un piano fuori terra allo stato attuale non più esistente, a seguito del cattivo stato di conservazione e della mancata esecuzione nel tempo di opere volte al mantenimento/ripristino della stessa, cause che hanno portato al crollo della medesima. Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto l'area sulla quale era edificata detta unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I beni sono occupati/utilizzati dalla debitrice.		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Mercenasco (TO) - Via Cesare Battisti n. 35- F.18 n.568 sub.3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 568, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato accessorio risulta crollato e l'area di sedime non è stata integralmente liberata dai materiali di risulta derivanti dal crollo. La zona versa pertanto in condizioni di parziale abbandono, con diffusa presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Il bene in questione era un vecchio fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra con locale di sgombero al P.T. e fienile a nudo tetto al P.1°, allo stato attuale non più esistente. Il cattivo stato di conservazione e la mancata esecuzione nel tempo di opere volte al mantenimento/ripristino del fabbricato, hanno portato al crollo del medesimo. Per tale motivazione la stima riguarderà di fatto esclusivamente l'area sulla quale era edificata detta unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I beni sono occupati/utilizzati dalla debitrice.		