Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ballesio Fulvio, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

AGGIORNAMENTO GIUGNO 2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate (fabbricato)	Agenzia delle Entrate (area edificabile)
Nota del	25/06/2024	04/12/2025
Numeri:	26.600/20.140	53.981/39.944

COMUNE DI CORIO

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita						Per interno
Destinazione						Residenziale
Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita (€)
	38	1303	104	A7	2	1.043,24
	38	1303	3	C6	1	60,68

Quota colpita					Per interno
Destinazione					Terreno edificabile
Dati catastali	Foglio	Particella	Qualità	Classe	RD (€)
	38	1344	Prato	1	29,91

Valore di mercato	€ 143.390,00
Base d'asta	€ 89.203,50

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza tra quota colpita e quota posseduta	Corrisponde, quota per interno
Comproprietari non esecutati	Nessuno
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Non Conforme
Continuità trascrizioni ex art. 2650 cc.	Non Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli, ed oneri	Vedere apposito paragrafo
Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni	Da cancellare con decreto di trasferimento
Stato di occupazione	Occupato per locazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

NOTE DEL C.T.U.

TRA LE PROVENIENZE ESISTONO TRE SUCCESSIONI, UNA ENTRO IL VENTENNIO E DUE OLTRE (CON RIFERIMENTO ALLA DATA DI MORTE), CUI NON È STATO DATO SEGUITO CON ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITÀ PERTANTO SI RITIENE NON VIA SIA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI.

SONO PRESENTI IRREGOLARITÀ EDILIZIE CHE, IN ALCUNI CASI, POTREBBERO ESSERE INSANABILI A VALUTAZIONE DELLO SCRIVENTE ED IN ASSENZA DI APPOSITO PROGETTO DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DEL COMUNE DI CORIO, PER LE QUALI SI RIMANDA AL PARAGRAFO APPOSITO.

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO PER LOCAZIONE, E QUANTO ALLA SITUAZIONE OCCUPAZIONALE SI RIMANDA ALL'APPOSITO PARAGRAFO ED ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI TORINO.
NEL MEDESIMO PARAGRAFO È RIPORTATA LA VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.

LA POTENZA DELLA CALDAIA INSTALLATA AL PIANO SEMINTERRATO, CORRISPONDENTE AL FOCOLARE A CIRCA 57 KW (STANDO ALLA TARGHETTA APPLICATA) RICHIEDE LA REALIZZAZIONE DI UN APPOSITO LOCALE CALDAIA E LA COMPILAZIONE DI UN LIBRETTO ENTRAMBI SECONDO LE NORMATIVE DI SETTORE. SI ANNOTA COMUNQUE CHE L'APE DEL 2018 NON FACEVA RIFERIMENTO ALLA PREDETTA CALDAIA E CHE DURANTE IL SOPRALLUOGO NON È STATO POSSIBILE CONSTATARNE L'EFFETTIVO FUNZIONAMENTO.

GLI ELEMENTI D'ARREDO NONCHE' ELETTRODOMESTICI E SIMILI PRESENTI NELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SONO ESCLUSI DALLE VALUTAZIONI DI CUI ALLA PRESENTE PERIZIA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

SOMMARIO

Incarico 7
Premessa 7
Descrizione 7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 7
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 8
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 8
Titolarità 8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 9
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 9
Confini 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 9
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 9
Consistenza 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 10
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 10
Cronistoria Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 11
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 11
Dati Catastali 12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 13

Precisazioni 13

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 13

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 14

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 14

Patti 14

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 14

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 14

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 14

Stato conservativo 14

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 14

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 14

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 14

Parti Comuni 15

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Servitù, censo, livello, usi civici 15

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Caratteristiche costruttive prevalenti 15

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 15

Stato di occupazione 16

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 16

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 16

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 16

Provenienze Ventennali 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 18
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 20
Formalità pregiudizievoli 22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 23
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 24
Normativa urbanistica 25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 25
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 25
Regolarità edilizia 25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 26
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 27
Vincoli od oneri condominiali 27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 27
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 27
Stima / Formazione lotti 27
Riepilogo bando d'asta 30
Lotto Unico 30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E. 31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.203,50 31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 33
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 33
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34 34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 14/01/2025, il sottoscritto Geom. Ballesio Fulvio, con studio in Via Principe Amedeo, 36 - 10011 - Agliè (TO), email fulviob1981@libero.it, PEC fulvio.ballesio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Trattasi di due alloggi accatastati come unica unità immobiliare inseriti in edificio libero su quattro lati risalente alla fine degli anni '50 con area cortilizia circostante ed accesso da via Coassolo. L'alloggio al piano rialzato è composto da doppio ingresso dall'esterno ed uno dal vano scala, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere con terrazzo e balcone. L'alloggio al piano primo, accessibile da scala interna, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere oltre a n. 3 balconi ed accesso al sottotetto non abitabile, anch'esso da scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Trattasi di locale al piano seminterrato da utilizzarsi come locale di sgombero, ERRONEAMENTE accatastato come garage in quanto privo delle caratteristiche necessarie per la predetta destinazione d'uso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Trattasi di porzione di cortile a destinazione d'uso edificabile da PRGC di Corio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Esistono due successioni, una entro il ventennio ed una oltre, cui NON è stato dato seguito con accettazioni tacite di eredità pertanto si ritiene non via sia continuità nelle trascrizioni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Esistono due successioni, una entro il ventennio ed una oltre, cui NON è stato dato seguito con accettazioni tacite di eredità pertanto si ritiene non via sia continuità nelle trascrizioni.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Esistono due successioni, una entro il ventennio ed una oltre, cui NON è stato dato seguito con accettazioni tacite di eredità pertanto si ritiene non via sia continuità nelle trascrizioni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Il lotto confina con le particelle 831, 1286, 834 del foglio 38 e con via Coassolo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Il lotto confina con le particelle 831, 1286, 834 del foglio 38 e con via Coassolo.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Il lotto confina con le particelle 831, 1286, 834 del foglio 38 e con via Coassolo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio piano rialzato	67,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,78 m	0
Alloggio piano primo	67,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,82 m	1
Balconi e terrazzi	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	0-1
Sottotetto non abitabile	67,00 mq	87,00 mq	0,20	17,40 mq	1,00 m	2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giardino	320,00 mq	320,00 mq	0,18	57,60 mq	0,00 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**253,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**253,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	67,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,15 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**87,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**87,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	77,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	0,00 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**77,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/04/2020** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1303, Sub. 104 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.043,24 Piano T-1
Dal **28/04/2021** al **11/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1303, Sub. 104 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.043,24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Piano T-1

Il sub. 104 deriva dalla fusione dei sub. 1 e 2.
La ditta catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **28/12/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1303, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 0,08 Piano T
Dal **28/12/1997** al **22/09/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1303, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 60,68 Piano T
Dal **22/09/2017** al **05/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1303, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Superficie catastale 71 mq Rendita € 60,68 Piano T
Dal **05/03/2020** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1303, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Superficie catastale 71 mq Rendita € 60,68 Piano T
Dal **28/04/2021** al **26/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 1303, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Superficie catastale 71 mq Rendita € 60,68 Piano T

Si ritiene errata la destinazione d'uso catastale assegnata, in quanto il locale è privo delle caratteristiche per poter essere considerato garage.
La ditta catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/06/1977** al **28/12/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 38, Part. 1344 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000.00.77 Reddito dominicale € 44,00 Reddito agrario € 24,00
Dal **28/12/1997** al **22/09/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 38, Part. 1344

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000.00.77 Reddito dominicale € 44,00 Reddito agrario € 24,00
Dal **22/09/2017** al **05/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 38, Part. 1344 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000.00.77 Reddito dominicale € 44,00 Reddito agrario € 24,00
Dal **05/03/2020** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 38, Part. 1344 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000.00.77 Reddito dominicale € 44,00 Reddito agrario € 24,00
Dal **28/04/2021** al **10/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 38, Part. 1344 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000.00.77 Reddito dominicale € 44,00 Reddito agrario € 24,00

La ditta catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1303	104		A7	2	10	177 mq	1043,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato in loco. Principalmente si ritiene NON corretto l'accatastamento in un'unica unità immobiliare in quanto trattasi, funzionalmente, di due alloggi uno al piano rialzato ed uno al piano primo (a seguito di fusione catastale effettuata con prot. TO0063002 il 16/04/2020) pertanto si ritiene che le due unità vadano frazionate ed accatastate separatamente. Si riscontrano inoltre diversità sia grafiche che nella destinazione degli ambienti (ad es. lavanderia anziché cucina al piano primo), e come l'assenza di un disimpegno al piano primo verso la scala che porta al sottotetto, anch'esso NON rappresentato (probabilmente per altezza inferiore a mt. 1,50) così come differenze annotative nelle altezze utili interne.
Si ritiene necessaria una variazione catastale del costo stimabile in € 800,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1303	3		C6	1	25	71 mq	60,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato in loco per via di imprecisioni grafiche ed annotative (ad es. altezza interna) inoltre il locale è inidoneo alla destinazione di garage per assenza delle caratteristiche minime richieste soprattutto in termini di altezza utile interna inferiore a mt. 2,40.
Si ritiene necessaria una variazione catastale del costo stimabile in € 300,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

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
38	1344				Prato	1	000.00.77	44 €	24 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Sono presenti irregolarità edilizie che, in alcuni casi, POTREBBERO ESSERE INSANABILI a valutazione ed in assenza di apposito progetto da sottoporre all'esame del Comune di Corio, per le quali si rimanda al paragrafo apposito.

L'immobile risulta occupato, e quanto alla situazione occupazionale si rimanda all'apposito paragrafo ed alla relazione del Custode Giudiziario IVG di Torino.

La potenza della caldaia installata al piano seminterrato, corrispondente al focolare a circa 57 kW (stando alla targhetta applicata) richiede la realizzazione di un apposito locale caldaia e la compilazione di un libretto entrambi secondo le normative di settore. Si annota comunque che l'Ape del 2018 non faceva riferimento alla predetta caldaia e che durante il sopralluogo non è stato possibile constatarne l'effettivo funzionamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Vedere bene n. 1.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Per quanto si è potuto accertare non esistono patti riguardati gli immobili stimati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Per quanto si è potuto accertare non esistono patti riguardati gli immobili stimati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Internamente gli alloggi sono in uno stato manutentivo che si può definire discreto, considerando che molti degli elementi edilizi ed architettonici sono originari della costruzione dell'immobile e che quindi presentano i segni della vetustà; leggermente migliore è la situazione dell'alloggio del primo piano sul quale pare sia stata effettuata qualche manutenzione più recentemente. Esternamente il fabbricato non è in buone condizioni, in particolare gli elementi architettonici in legno sono pesantemente logorati dal tempo ed in particolare sui balconi in legno URGONO interventi di sistemazione e risanamento funzionale. Il tetto appare, ad un esame visivo, in condizioni buone mentre l'impianto termico è risultato NON funzionante al momento del sopralluogo. Gli altri impianti risultavano funzionanti, nel limite degli anni di esercizio, anche perché l'immobile è abitato sebbene non sia possibile stabilirne la rispondenza ai requisiti di sicurezza funzionale, visti anche gli anni di esercizio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Internamente gli alloggi sono in uno stato manutentivo che si può definire discreto, considerando che molti degli elementi edilizi ed architettonici sono originari della costruzione dell'immobile e che quindi presentano i segni della vetustà; leggermente migliore è la situazione dell'alloggio del primo piano sul quale pare sia stata effettuata qualche manutenzione più recentemente. Esternamente il fabbricato non è in buone condizioni, in particolare gli elementi architettonici in legno sono pesantemente logorati dal tempo ed in particolare sui balconi in legno URGONO interventi di sistemazione e risanamento funzionale. Il tetto appare, ad un esame visivo, in condizioni buone mentre l'impianto termico è risultato NON funzionante al momento del sopralluogo. Gli altri impianti risultavano funzionanti, nel limite degli anni di esercizio, anche perché l'immobile è abitato.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Si tratta di parte dell'area cortilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

L'immobile non è un condominio. Sono da considerarsi di uso comune alle unità immobiliari le parti definite come tali dal Codice Civile cui si rimanda.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

L'immobile non è un condominio. Sono da considerarsi di uso comune alle unità immobiliari le parti definite come tali dal Codice Civile cui si rimanda.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

L'immobile non è un condominio. Sono da considerarsi di uso comune alle unità immobiliari le parti definite come tali dal Codice Civile cui si rimanda.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Per quanto è stato possibile accertare non sono presenti usi civici riguardante gli immobili periziati.
L'immobile è stimato con tutte le servitù attive e passive inerenti e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Per quanto è stato possibile accertare non sono presenti usi civici riguardante gli immobili periziati.
L'immobile è stimato con tutte le servitù attive e passive inerenti e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Il fabbricato presente le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca realizzative, ovvero la fine degli anni '50, con strutture in muratura e solai in muratura e cemento/acciaio. Il tetto è in legno e manto in tegole marsigliesi, con altezza sotto il trave di colmo di circa 1,40 mt ed imposta a chiudere alla base del solaio. I serramenti sono in legno con lastra di vetro singola. Sono presenti termosifoni ma la caldaia a gasolio riscontrata nel seminterrato è risultata inattiva al momento del sopralluogo e non è stato possibile constatarne la funzionalità. L'acqua sanitaria e prodotta da boiler elettrici posti nei bagni di entrambi i piani.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Trattasi di parte dell'area cortilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Occupato per locazione.

Quanto allo stato occupazionale si fa riferimento a quanto ha potuto determinare l'IVG di Torino secondo i propri accertamenti relazionati in data 22/04/2025 ed agli atti, cui si rimanda per precisa trattazione.
Il sottoscritto prende quindi atto che sono presenti sia un contratto di locazione riguardante l'intero immobile (piano seminterrato citato come garage/autorimessa pur privo delle caratteristiche di idoneità) oltre ad un contratto di subaffitto per l'alloggio al primo piano e che entrambi i contratti risultano registrati successivamente al 03/06/2024 data di notifica del pignoramento (verbale di pignoramento trascritto in data 25/06/2024).
Il canone di locazione pari ad € 500,00 mensili è da considerarsi NON VILE in quanto il valore medio stimabile per il fabbricato nel suo complesso può ammontare ad € 587,50 mensili rendendo pertanto accettabile il valore di cui sopra.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Vedere bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/12/1997 al 22/09/2017</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>28/12/1997</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Torino 2</td><td>26/06/2001</td><td>23561</td><td>154636</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UR di Torino</td><td>06/06/1998</td><td>44</td><td>7765</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 22/09/2017 al 05/03/2020</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Acquisto di legato</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Spaziante Imperia</td><td>06/11/2017</td><td>129262</td><td>5814</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	09/11/2017	45397	30521
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	09/11/2017	19419	
Dal **22/09/2017** al **05/03/2020**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			22/09/2017		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	30/03/2018	12901	9197
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino 3	27/12/2017	2512	9990
Dal **05/03/2020** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Osella Paolo	05/03/2020	81011	47333
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	13/03/2020	9965	7100
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	12/03/2020	11841	
Dal **28/04/2021** al **11/06/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Francesco Terrone	28/04/2021	15393	12482
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	09/07/2025	30836	22994
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	26/05/2021	26953	
Dal **28/04/2021** al	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11/06/2026		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Terrone Francesco	28/04/2021	15393	12484
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	27/05/2021	23775	17385
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	26/05/2021	26953	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Esistono due successioni, una entro il ventennio ed una oltre, cui NON è stato dato seguito con accettazioni tacite di eredità pertanto si ritiene non via sia continuità nelle trascrizioni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **28/12/1997** al **22/09/2017**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	26/06/2001	23561	15463
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UR di Torino	06/06/1998	44	7765
Dal **22/09/2017** al **05/03/2020**	**** Omissis ****	**Acquisto di legato**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Spaziante Imperia	06/11/2017	129262	5814
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	09/11/2017	45397	30521

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/09/2017** al **05/03/2020**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			22/09/2017		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	30/03/2018	12901	9197
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino 3	27/12/2017	2512	9990
Dal **05/03/2020** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Osella Paolo	05/03/2020	81011	47333
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	13/03/2020	9965	7100
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	12/03/2020	11841	
Dal **28/04/2021** al **11/06/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Francesco Terrone	28/04/2021	15393	12482
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	09/07/2025	30836	22994
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	26/05/2021	26953	
Dal **28/04/2021** al **11/06/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Terrone Francesco	28/04/2021	15393	12484

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	27/05/2021	23775	17385
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	26/05/2021	26953	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Esistono due successioni, una entro il ventennio ed una oltre, cui NON è stato dato seguito con accettazioni tacite di eredità pertanto si ritiene non via sia continuità nelle trascrizioni.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **28/12/1997** al **22/09/2017**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	10/02/2006	7013	4364
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UR di Torino	19/12/2005	1	290
Dal **22/09/2017** al **05/03/2020**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			22/09/2017		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	30/03/2018	12901	9197
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino 3	27/12/2017	2512	9990
Dal **22/09/2017** al **05/03/2020**	**** Omissis ****	**Acquisto di legato**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Spaziante Imperia	06/11/2017	129262	5814
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	09/11/2017	45397	30521
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/03/2020** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Osella Paolo	05/03/2020	81011	47333
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	13/03/2020	9965	7100
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	12/03/2020	11841	
Dal **28/04/2021** al **11/06/2026**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Terrone Francesco	28/04/2021	15393	12484
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Torino 2	09/07/2025	30836	22994
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Torino	26/05/2021	26953	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esistono due successioni, una entro il ventennio ed una oltre, cui NON è stato dato seguito con accettazioni tacite di eredità pertanto si ritiene non via sia continuità nelle trascrizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 12/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 27/05/2021
  Reg. gen. 23776 - Reg. part. 3787
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Terrone Francesco
  Data: 28/04/2021
  N° repertorio: 15394
  N° raccolta: 12483
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 09/07/2025
  Reg. gen. 30839 - Reg. part. 5776
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Terrone Francesco
  Data: 28/04/2021
  N° repertorio: 15394
  N° raccolta: 12483
  Note: Trattasi di iscrizione integrativa.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 25/06/2024
  Reg. gen. 26600 - Reg. part. 20140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

A quanto di è potuto determinare gli oneri di cancellazione delle suddette formalità ammonta a:
- € 1.594,00 per l'ipoteca volontaria;
- € 262,00 per il verbale di pignoramento.

A queste si aggiungano € 200,00 oltre oneri di legge per spese professionali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 12/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 27/05/2021
  Reg. gen. 23776 - Reg. part. 3787
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Terrone Francesco
  Data: 28/04/2021
  N° repertorio: 15394
  N° raccolta: 12483
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 09/07/2025
  Reg. gen. 30839 - Reg. part. 5776
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Terrone Francesco
  Data: 28/04/2021
  N° repertorio: 15394
  N° raccolta: 12483
  Note: Trattasi di iscrizione integrativa.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 25/06/2024
  Reg. gen. 26600 - Reg. part. 20140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

A quanto di è potuto determinare gli oneri di cancellazione delle suddette formalità ammonta a:
- € 1.594,00 per l'ipoteca volontaria;
- € 262,00 per il verbale di pignoramento.

A queste si aggiungano € 200,00 oltre oneri di legge per spese professionali.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 30/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 09/07/2025
  Reg. gen. 30839 - Reg. part. 5776
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Terrone Francesco
  Data: 28/04/2021
  N° repertorio: 15394
  N° raccolta: 12483

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 04/12/2025
  Reg. gen. 53981 - Reg. part. 39944
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

A quanto di è potuto determinare gli oneri di cancellazione delle suddette formalità ammonta a:
- € 1.594,00 per l'ipoteca volontaria;
- € 262,00 per il verbale di pignoramento.

A queste si aggiungano € 200,00 oltre oneri di legge per spese professionali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

La 4^ variante non strutturale al PRGC di Corio inserisce il fabbricato e rispettiva area di pertinenza in zona RR19 (aree residenziali di riordino a capacità insediativa esaurita) disciplinata dall'art. 31 delle norme di attuazione cui si rimanda.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

La 4^ variante non strutturale al PRGC di Corio inserisce il fabbricato e rispettiva area di pertinenza in zona RR19 (aree residenziali di riordino a capacità insediativa esaurita) disciplinata dall'art. 31 delle norme di attuazione cui si rimanda.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

La 4^ variante non strutturale al PRGC di Corio inserisce la particella come Area Residenziale di Completamento disciplinata dall'art. 32 delle norme di attuazione cui si rimanda (vedere CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta dotato di certificato di abitabilità.

Lo scrivente ha richiesto accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Corio, il quale ha fornito le seguenti pratiche edilizie:
- Concessione comunale n. 1959/15 del 28/09/1958 per realizzazione recinzione.
- Concessione comunale n. 1959/16 del 09/02/1959 per realizzazione nuovo fabbricato (abitabilità concessa il 12/11/1959).
- Concessione Edilizia n. 133/93 del 20/12/1993 per rifacimento recinzione con inizio lavori in data 15/03/1994 e fine lavori in data 31/03/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo sulla scorta della documentazione fornita dal Comune di Corio e, dal raffronto con essa, ha riscontrato SIGNIFICATIVE DIFFORMITA' rispetto all'unico progetto, presentato ed approvato.
Si premette che il fatto che il fabbricato sia antecedente al 01/09/1967, in questo caso, non comporta conseguenze apprezzabili in quanto il Comune di Corio, come appreso all'Ufficio Tecnico, era dotato di Piano di Fabbricazione sino dal 1952, piano esteso a tutto il territorio comunale.
Le difformità riscontrate vanno quindi trattate come tali, senza distinzione tra ante e post 01/09/1967.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è riscontrato quanto di seguito relazionato:
1) Modifiche interne sia al piano rialzato che al piano primo in relazione allo spostamento di tramezzature e porte interne ed esterne con realizzazione di controsoffitto nel soggiorno del piano primo ad un'altezza in diversi punti inferiore ai mt. 2,70 minimi abitabili (presumibilmente rientrante nelle tolleranze costruttive).
2) Posizionamento sul lotto differente da quanto riportato nella planimetria progettuale del 1958, con distanze dalle recinzioni differenti da quanto rilevato in loco.
3) Chiusura di porzioni di vani scala a Sud originariamente previste come aperte ed ora inglobate nel corpo di fabbrica.
4) Il piano seminterrato risulta assente nell'elaborato grafico facente parte integrante del titolo edilizio del 1959 fornito dal Comune, motivo il quale è da considerarsi irregolare, inoltre l'altezza riscontrata in loco, pari a mt. 2,15, lo rende INIDONEO all'uso di garage così come accatastato e citato nelle varie documentazioni agli atti.

Quanto alle possibilità di sanatoria delle suddette problematiche si ritiene di effettuare una valutazione sempre da considerarsi approssimativa, in quanto in assenza di un vero e proprio progetto NON è possibile che il Comune esprima un parere od una valutazione sulla procedura più corretta:
Punto 1) Tali difformità risulterebbero sanabili con la presentazione di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli artt. 34, 34-bis e 36-bis del DPR 380/01 e s.m.i. con sanzioni che possono andare sino al doppio del valore venale valutato dall'Agenzia delle Entrate con un minimo di 1.032 Euro ed un massimo di Euro 10.328,00.
Punti 2) e 3) Per le suddette problematiche risulterebbe più consona la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art- 36-bis del TUE, considerando gli ampliamenti rientranti come ampliamento igienico-funzionale previsto dall'art. 31 delle NTA pari al 30% della Sul esistente per ogni alloggio con un minimo di 40 mq comunque concesso. Dalle stime effettuate le superfici in ampliamento sarebbero inferiori al limite posto, ma va considerato che tali ampliamenti sono posti a distanza dal confine inferiore a mt. 5,00, pertanto per procedere alla sanatoria è comunque necessario ottenere l'atto di assenso da parte della proprietà confinante, in assenza del quale l'abuso rimarrebbe INSANABILE. L'eventuale sanatoria comporta la corresponsione del doppio degli oneri, pari a €/mc 54,00 ed il 10% su 1/3 dal valore del computo metrico estimativo delle opere sanate calcolato in base al Prezzario regionale vigente al momento della sanatoria.
Punto 4) La situazione sicuramente più problematica è quella relativa a questo capoverso. Dall'esame del TUE non emergono casi di tolleranza e/o deroga che si ritiene possano in qualche modo essere attinenti al caso di fattispecie inoltre, valutando la norma del PRGC si evince che esiste un indice It = 0,50 mc/mq. La cubatura realizzabile applicando al lotto tale indice è però nettamente inferiore alla volumetria dell'edificio, anche considerando la sola parte regolare rendendo quindi inapplicabile anche un Permesso di Costruire in Sanatoria. Allo stato attuale, SECONDO LA VALUTAZIONE DELLO SCRIVENTE che ha esaminato le varie ipotesi di sanatoria ritenute approcciabili, l'irregolarità è da considerarsi INSANABILE, fermo restando che il Comune di Corio potrà esprimersi solo in presenza in una pratica edilizia presentata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non dotato di certificato di abitabilità.

Vedere 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ape non necessario in quanto trattasi di locale di sgombero NON riscaldato

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente ha richiesto accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Corio, il quale ha fornito le seguenti pratiche edilizie che possano riguardale la particella 1344:
- Concessione Edilizia n. 133/93 del 20/12/1993 per rifacimento recinzione con inizio lavori in data 15/03/1994 e fine lavori in data 31/03/1994.

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.

Si tratta di terreno edificabile, per gli altri aspetti vedere bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile NON è un condominio. Per la ripartizione delle spese sulle parti comuni, così come definite dal Codice Civile, si rimanda alle normative vigenti ed al Codice Civile stesso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile NON è un condominio. Per la ripartizione delle spese sulle parti comuni, così come definite dal Codice Civile, si rimanda alle normative vigenti ed al Codice Civile stesso.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile NON è un condominio. Per la ripartizione delle spese sulle parti comuni, così come definite dal Codice Civile, si rimanda alle normative vigenti ed al Codice Civile stesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
  Trattasi di due alloggi accatastati come unica unità immobiliare inseriti in edificio libero su quattro lati risalente alla fine degli anni '50 con area cortilizia circostante ed accesso da via Coassolo. L'alloggio al piano rialzato è composto da doppio ingresso dall'esterno ed uno dal vano scala, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere con terrazzo e balcone. L'alloggio al piano primo, accessibile da scala interna, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere oltre a n. 3 balconi ed accesso al sottotetto non abitabile, anch'esso da scala interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1303, Sub. 104, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 126.875,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
  Trattasi di locale al piano seminterrato da utilizzarsi come locale di sgombero, ERRONEAMENTE accatastato come garage in quanto privo delle caratteristiche necessarie per la predetta destinazione d'uso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1303, Sub. 3, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.050,00

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
  Trattasi di porzione di cortile a destinazione d'uso edificabile da PRGC di Corio.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1344, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.465,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Corio (TO) - Via Coassolo n. 34	253,75 mq	500,00 €/mq	€ 126.875,00	100,00%	€ 126.875,00
Bene N° 2 - Deposito Corio (TO) - Via Coassolo n. 34	87,00 mq	150,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.050,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Corio (TO) - Via Coassolo n. 34	77,00 mq	45,00 €/mq	€ 3.465,00	100,00%	€ 3.465,00
				Valore di stima:	€ 143.390,00

Valore di stima: € 143.390,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Abbattimento per irregolarità edilizie	25,00	%
Variazioni catastali e cancellazione formalità	4.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 89.203,50**

Gli abbattimenti forfettari sono da considerarsi stime sommarie derivanti da specifiche circostanze (come gli abusi edilizi) non stimabili in maniera precisa e dettagliata in questa fase.

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.

Agliè, li 12/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ballesio Fulvio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
  Trattasi di due alloggi accatastati come unica unità immobiliare inseriti in edificio libero su quattro lati risalente alla fine degli anni '50 con area cortilizia circostante ed accesso da via Coassolo. L'alloggio al piano rialzato è composto da doppio ingresso dall'esterno ed uno dal vano scala, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere con terrazzo e balcone. L'alloggio al piano primo, accessibile da scala interna, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere oltre a n. 3 balconi ed accesso al sottotetto non abitabile, anch'esso da scala interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1303, Sub. 104, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La 4^ variante non strutturale al PRGC di Corio inserisce il fabbricato e rispettiva area di pertinenza in zona RR19 (aree residenziali di riordino a capacità insediativa esaurita) disciplinata dall'art. 31 delle norme di attuazione cui si rimanda.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
  Trattasi di locale al piano seminterrato da utilizzarsi come locale di sgombero, ERRONEAMENTE accatastato come garage in quanto privo delle caratteristiche necessarie per la predetta destinazione d'uso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1303, Sub. 3, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La 4^ variante non strutturale al PRGC di Corio inserisce il fabbricato e rispettiva area di pertinenza in zona RR19 (aree residenziali di riordino a capacità insediativa esaurita) disciplinata dall'art. 31 delle norme di attuazione cui si rimanda.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Corio (TO) - Via Coassolo n. 34
  Trattasi di porzione di cortile a destinazione d'uso edificabile da PRGC di Corio.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1344, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La 4^ variante non strutturale al PRGC di Corio inserisce la particella come Area Residenziale di Completamento disciplinata dall'art. 32 delle norme di attuazione cui si rimanda (vedere CDU allegato).

Prezzo base d'asta: **€ 89.203,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.203,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Corio (TO) - Via Coassolo n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1303, Sub. 104, Categoria A7	**Superficie**	253,75 mq
Stato conservativo:	Internamente gli alloggi sono in uno stato manutentivo che si può definire discreto, considerando che molti degli elementi edilizi ed architettonici sono originari della costruzione dell'immobile e che quindi presentano i segni della vetustà; leggermente migliore è la situazione dell'alloggio del primo piano sul quale pare sia stata effettuata qualche manutenzione più recentemente. Esternamente il fabbricato non è in buone condizioni, in particolare gli elementi architettonici in legno sono pesantemente logorati dal tempo ed in particolare sui balconi in legno URGONO interventi di sistemazione e risanamento funzionale. Il tetto appare, ad un esame visivo, in condizioni buone mentre l'impianto termico è risultato NON funzionante al momento del sopralluogo. Gli altri impianti risultavano funzionanti, nel limite degli anni di esercizio, anche perché l'immobile è abitato sebbene non sia possibile stabilirne la rispondenza ai requisiti di sicurezza funzionale, visti anche gli anni di esercizio.		
Descrizione:	Trattasi di due alloggi accatastati come unica unità immobiliare inseriti in edificio libero su quattro lati risalente alla fine degli anni '50 con area cortilizia circostante ed accesso da via Coassolo. L'alloggio al piano rialzato è composto da doppio ingresso dall'esterno ed uno dal vano scala, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere con terrazzo e balcone. L'alloggio al piano primo, accessibile da scala interna, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere oltre a n. 3 balconi ed accesso al sottotetto non abitabile, anch'esso da scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Corio (TO) - Via Coassolo n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1303, Sub. 3, Categoria C6	**Superficie**	87,00 mq
Stato conservativo:	Internamente gli alloggi sono in uno stato manutentivo che si può definire discreto, considerando che molti degli elementi edilizi ed architettonici sono originari della costruzione dell'immobile e che quindi presentano i segni della vetustà; leggermente migliore è la situazione dell'alloggio del primo piano sul quale pare sia stata effettuata qualche manutenzione più recentemente. Esternamente il fabbricato non è in buone condizioni, in particolare gli elementi architettonici in legno sono pesantemente logorati dal tempo ed in particolare sui balconi in legno URGONO interventi di sistemazione e risanamento funzionale. Il tetto appare, ad un esame visivo, in condizioni buone mentre l'impianto termico è risultato NON funzionante al momento del sopralluogo. Gli altri impianti risultavano funzionanti, nel limite degli anni di esercizio, anche perché l'immobile è abitato.		
Descrizione:	Trattasi di locale al piano seminterrato da utilizzarsi come locale di sgombero, ERRONEAMENTE accatastato come garage in quanto privo delle caratteristiche necessarie per la predetta destinazione d'uso.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corio (TO) - Via Coassolo n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1344, Qualità Prato	**Superficie**	77,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di parte dell'area cortilizia.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di cortile a destinazione d'uso edificabile da PRGC di Corio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Fulvio BALLESIO
via Principe Amedeo n. 36 – 10011 AGLIE' (TO)
P.Iva 08778630015 - c.fis. BLL FLV 81R10 L219J
E-mail fulviob1981@libero.it - PEC fulvio.ballesio@geopec.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 27/05/2021
  Reg. gen. 23776 - Reg. part. 3787
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Terrone Francesco
  Data: 28/04/2021
  N° repertorio: 15394
  N° raccolta: 12483
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 09/07/2025
  Reg. gen. 30839 - Reg. part. 5776
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Terrone Francesco
  Data: 28/04/2021
  N° repertorio: 15394
  N° raccolta: 12483
  Note: Trattasi di iscrizione integrativa.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 25/06/2024
  Reg. gen. 26600 - Reg. part. 20140
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 27/05/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. gen. 23776 - Reg. part. 3787
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 1,50 %
Rogante: Terrone Francesco
Data: 28/04/2021
N° repertorio: 15394
N° raccolta: 12483

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 09/07/2025
Reg. gen. 30839 - Reg. part. 5776
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 1,50 %
Rogante: Terrone Francesco
Data: 28/04/2021
N° repertorio: 15394
N° raccolta: 12483
Note: Trattasi di iscrizione integrativa.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 25/06/2024
Reg. gen. 26600 - Reg. part. 20140
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORIO (TO) - VIA COASSOLO N. 34

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 09/07/2025
Reg. gen. 30839 - Reg. part. 5776
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 1,50 %
Rogante: Terrone Francesco
Data: 28/04/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N° repertorio: 15394
N° raccolta: 12483

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 04/12/2025
  Reg. gen. 53981 - Reg. part. 39944
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009