

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Antonio Bertot**, nell'Esecuzione Immobiliare **140/2025** del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

G.E. Dott.ssa **Stefania FROJO** con subentro Dott.ssa **Giovanna DEBERNARDI**

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	12

Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	22

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2025 del R.G.E.....	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.240,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	38
Bene N° 3 - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.....	39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 22/09/2025, il sottoscritto Geom. Bertot Antonio, con studio in Via Adolfo Ghella, 20 - 10080 - Colletterto Castelnuovo (TO), email studiobertot@tiscali.it, PEC antonio.bertot@geopec.it, Tel. 0124 699 537, Fax 0124 699 537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

Porzione di cascinale completamente ristrutturato all'incirca negli anni duemila, in ottimo stato di manutenzione e conservazione, comprendente ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, camera/spogliatoio, altra camera, disimpegno, due bagni e portico, al piano terreno; living, disimpegno, tre camere di cui una priva dei requisiti igienico-sanitari riguardo ai rapporti aeroilluminanti, due bagni e balcone al piano primo; parte di solaio alquanto basso, al piano secondo, il tutto da terra a tetto, con scale interne di collegamento tra i vari piani e cortile pertinenziale non recintato.

Poco discosto a sud in fondo al cortile, parte di basso fabbricato adibito a deposito attrezzi.

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 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Piccolo appezzamento di terreno in parte alberato a sud, confinante con il cortile dell'abitazione (bene 1) e pertinenziale al bene medesimo, con entrostante porzione di basso fabbricato adibito a sgombero, né censito, né introdotto in mappa, adiacente e formante unico corpo con il manufatto accessorio del bene 1.

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° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Basso fabbricato, risalente all'anno 2006, adibito ad autorimessa (due posti auto) pertinenziale al bene 1, della superficie lorda di mq 36.

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° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Appezamento di terreno non edificabile, a prato in parte alberato, circostante l'autorimessa (bene 3).

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** - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

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

Dall'esame della relazione notarile del Dott. Mattia CHIARA a corredo della procedura, e dalle visure ipocatastali integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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

Dall'esame della relazione notarile del Dott. Mattia CHIARA a corredo della procedura, e dalle visure ipocatastali integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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

Dall'esame della relazione notarile del Dott. Mattia CHIARA a corredo della procedura, e dalle visure ipocatastali integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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

Dall'esame della relazione notarile del Dott. Mattia CHIARA a corredo della procedura, e dalle visure ipocatastali integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Al momento dell'acquisto dell'immobile i comproprietari erano in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Al momento dell'acquisto dell'immobile i comproprietari erano in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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)

L'immobile de quo è un bene personale dell'esecutata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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)

L'immobile de quo è un bene personale dell'esecutata.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

I mappali F. 13 N. 155, 58, 204, 57, 59.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

I mappali F. 13 N. 155, 153, 204, 59.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Il mappale F. 13 N. 204 a quattro lati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

I mappali F. 13 N. 58, 157, 59, 57, 153.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loc. d'abitazione ed acc. diretti	190,00 mq	237,30 mq	1,00	237,30 mq	2,85 m	Terreno
Portico	20,00 mq	20,50 mq	0,25	5,13 mq	2,75 m	Terreno
Loc. d'abitazione ed acc. diretti	159,90 mq	192,61 mq	1,00	192,61 mq	3,20 m	Primo
Balcone	8,80 mq	9,25 mq	0,25	2,31 mq	0,00 m	Primo
Basso fabbricato esterno (sgombero)	9,60 mq	14,40 mq	0,25	3,60 mq	3,00 m	Terreno
Cortile	280,00 mq	280,00 mq	0,0075	2,10 mq	0,00 m	Terreno
Solaio	55,00 mq	59,00 mq	0,05	2,95 mq	1,10 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				446,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				446,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra, sono state ricavate dai rilievi in loco, con l'ausilio della planimetria catastale.

Le altezze dei vari piani, sono quelle medie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Locale di sgombero	20,00 mq	21,80 mq	1	21,80 mq	2,38 m	Terreno
Cortile	126,20 mq	126,20 mq	0,0333	4,20 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici del locale sono state ricavate dai rilievi in loco.

L'altezza del locale è quella media.

L'area del terreno (cortile) è stata calcolata sottraendo da quella catastale della particella la superficie coperta dal basso fabbricato ivi insistente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	31,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,60 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state calcolate con l'ausilio della planimetria catastale, tramite i rilievi in loco.

L'altezza indicata è quella media.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2823,00 mq	2823,00 mq	1	2823,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				2823,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2823,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie di cui sopra è quella risultante dalla visura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	153	2		A2	3	16,5	478 mq	1619,09 €	T-1 - 2	

Corrispondenza catastale

CATASTO TERRENI

L'attuale particella F. 13 n. 153 (già N. 56 Fabbr. Rurale), su cui insiste il fabbricato che comprende l'U.I.U. de quo è accollonata a partita "1" come ente urbano di are 5 e centiare 50 (mq 550).

I rilievi in loco effettuati dallo scrivente hanno evidenziato come la sagoma del fabbricato principale e del basso fabbricato accessorio, non corrispondano del tutto con lo stato di fatto.

Vista la scala alquanto ridotta della mappa catastale, per esprimersi con precisione occorrerebbe un approfondito rilievo tramite stazione totale o GPS.

Per un corretto inserimento del fabbricato sul mappale 153 occorre presentare debito tipo mappale, il cui costo viene preventivato in € 1.000,00 comprensivo di spese tecniche, di diritti catastali e oneri di legge.

Tale elaborato, comprenderebbe altresì l'inserimento in mappa del basso fabbricato ricadente sul mappale F. 13 N. 57 (bene 2), necessitante di dichiarazione al Catasto Fabbricati, ai sensi delle vigenti normative.

CATASTO FABBRICATI

L'U.I.U. F. 13 N. 153 sub. 2 deriva dalle seguenti variazioni catastali succedutesi nel tempo, relative all'U.I.U. F. 13 N. 153, costituita il 26/02/1998 (n. M00270.1.1998), contemplata nell'atto di provenienza a rogito Notaio Marina BERTOLINO Rep. 34211/3578 del 18/06/1998:

Variazione del 10/08/2001 Pratica n. 481712 per "diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" (n. 16185.1/2001) con cui assumeva il nuovo identificativo di N. 153 sub. 1.

Variazione del 11/08/2006 Pratica n. T00346852 per "diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" (n. 157234.1/2006) con cui assumeva l'ultimo identificativo di N. 153 sub. 2.

La planimetria catastale, a parte qualche piccolo scostamento nel posizionamento dei muri divisorii interni e nelle indicazioni delle altezze (cose che non pregiudicano consistenza e rendita), può dirsi almeno sotto il profilo fiscale, conforme allo stato di fatto. La regolarizzazione, comporta la presentazione all'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto Fabbricati di denuncia di variazione per "esatta rappresentazione grafica ed ampliamento", quest'ultimo riguarderebbe anche la dichiarazione del basso fabbricato ricadente sull'adiacente mappale N. 57 (bene 2) comprensiva di nuova planimetria e pratica DOCFA, con un costo presunto di € 1.500,00 comprese spese tecniche diritti catastali ed oneri di legge.

L'U.I.U. è rettammente intestata pro quota ai legittimi proprietari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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
13	57				Seminativo arborato irriguo	3	148	1,22 €	1,11 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

Al C.T. risulta "seminativo irriguo arborato" di are 1 e centiare 48 (mq 148), in realtà su parte di esso insiste un basso fabbricato (adiacente e formante unico corpo con quello del bene 1), che copre una superficie di c.a mq 21,80.

Tale manufatto necessiterebbe di inserimento in mappa e di dichiarazione al Catasto fabbricati, con conseguente tipo mappale da presentare al C.T. e denuncia al Catasto Fabbricati, pratiche che possono essere comprese in quelle per la regolarizzazione catastale del fabbricato d'abitazione (bene 1), i cui costi sono riportati nei relativi paragrafi del bene medesimo.

L'immobile è rettammente intestato pro quota al C.T. ai legittimi proprietari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	205			C6	2	31	36 mq	137,69 €	T.	

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI

L'attuale particella F. 13 n. 205, totalmente occupata dall'U.I.U. de quo, è accollonata a partita "1" come ente

urbano di centiare 36 (mq 36).

La stessa è stata originata dai seguenti tipi di aggiornamento succedutesi nel tempo:

Tipo di frazionamento del 19/08/2004 n. T00388924 (n. 388924.1/2004) con cui veniva scorporato dall'intero N. 120 di mq 3.459, il N. 158 (120/b) di mq 2.859, compreso nell'atto di provenienza Notaio Marina BERTOLINO Rep. 4631274566 del 16/11/2004.

Tabella di variazione del 14/12/2010 Pratica n. T00797773 (n. 797773.1/2010), che ha generato l'attuale N. 205.

CATASTO FABBRICATI

L'U.I.U. è stata dichiarata al C.F. e costituita il 23/12/2010 Pratica T00847718 (n. 10468.1/2010).

La stessa è retamente intestata alla legittima proprietaria.

La planimetria catastale, a parte una piccola discrepanza sulla larghezza dei due portoni d'accesso, che non ha rilevanza fiscale, può dirsi conforme allo stato di fatto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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
13	204				Prato irriguo	4	are 28 e centiare 23	16,77 €	17,5 €	

Corrispondenza catastale

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

Al C.T. risulta "prato irriguo" di are 28 e centiare 23 (mq 2823).

Lo stesso è stata originato dai seguenti tipi di aggiornamento succedutesi nel tempo:

Tipo di frazionamento del 19/08/2004 n. T00388924 (n. 388924.1/2004) con cui veniva scorporato dall'intero N. 120 di mq 3.459, il N. 158 (120/b) di mq 2.859, compreso nell'atto di provenienza Notaio Marina BERTOLINO Rep. 4631274566 del 16/11/2004.

Tabella di variazione del 14/12/2010 Pratica n. T00797773 (n. 797773.1/2010), che ha generato l'attuale N. 204.

Lo stesso è retamente intestata alla legittima proprietaria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione e non necessita di interventi manutentivi urgenti da eseguire.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

L'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione e non necessita di interventi manutentivi urgenti da eseguire.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

L'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione e non necessita di interventi manutentivi urgenti da eseguire.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Il terreno risulta ben condotto e curato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici. Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

L'atto di provenienza del Notaio Marina BERTOLINO, Repertorio n. 34211/3578 del 18/06/1998, a tale riguardo riporta testualmente: "Al fabbricato venduto si accede tramediante la carreggiata a confine tra il mappale 58 e 120 del foglio 13."

"La compravendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto in cui il bene venduto attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive."

Si ritiene utile precisare come agli immobili del lotto si acceda tramite una strada privata ricadente dapprima su terreni di proprietà di terzi e da est a partire dal mappale F. 13 N. 204 (bene 4), ricadente in prossimità della linea del confine nord, avente una larghezza media di c.a ml 3,00, in parte interessante il mappale anzidetto, in parte il confinante N. 58 di proprietà di altra ditta.

Tale strada si proietta poi a ovest sull'adiacente mappale N. 153 (bene 1), servendo anche il fondo limitrofo di proprietà di terzi (F. 13 N. 155).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici. Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

L'atto di provenienza del Notaio Marina BERTOLINO, Repertorio n. 34211/3578 del 18/06/1998, a tale riguardo riporta testualmente: "Al fabbricato venduto si accede tramediante la carreggiata a confine tra il mappale 58 e 120 del foglio 13."

"La compravendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto in cui il bene venduto attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive."

Si ritiene utile precisare come agli immobili del lotto si acceda tramite una strada privata ricadente dapprima su terreni di proprietà di terzi e da est a partire dal mappale F. 13 N. 204 (bene 4), ricadente in prossimità della linea del confine nord, avente una larghezza media di c.a ml 3,00, in parte interessante il mappale anzidetto, in parte il confinante N. 58 di proprietà di altra ditta.

Tale strada si proietta poi a ovest sull'adiacente mappale N. 153 (bene 1), servendo anche il fondo limitrofo di proprietà di terzi (F. 13 N. 155).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici. Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

L'atto di provenienza del Notaio Marina BERTOLINO, Repertorio n. 46312/4566 del 16/11/2004, a tale riguardo riportatestualmente: "La compravendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto in cui il terreno venduto attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive."

Si ritiene utile precisare come agli immobili del lotto si acceda tramite una strada privata ricadente dapprima su terreni di proprietà di terzi e da est a partire dal mappale F. 13 N. 204 (bene 4), ricadente in prossimità della linea del confine nord, avente una larghezza media di c.a ml 3,00, in parte interessante il mappale anzidetto, in parte il confinante N. 58 di proprietà di altra ditta.

Tale strada si proietta poi a ovest sull'adiacente mappale N. 153 (bene 1), servendo anche il fondo limitrofo di proprietà di terzi (F. 13 N. 155).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici. Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto. L'atto di provenienza del Notaio Marina BERTOLINO, Repertorio n. 46312/4566 del 16/11/2004, a tale riguardo riporta testualmente: "La compravendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto in cui il terreno venduto attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive."

Si ritiene utile precisare come agli immobili del lotto si acceda tramite una strada privata ricadente dapprima su terreni di proprietà di terzi e da est a partire dal mappale F. 13 N. 204 (bene 4), ricadente in prossimità della linea del confine nord, avente una larghezza media di c.a ml 3,00, in parte interessante il mappale anzidetto, in parte il confinante N. 58 di proprietà di altra ditta.

Tale strada si proietta poi a ovest sull'adiacente mappale N. 153 (bene 1), servendo anche il fondo limitrofo di proprietà di terzi (F. 13 N. 155).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

Trattasi di fabbricato completamente ristrutturato, con murature perimetrali e interne in parte portanti, presumibilmente in mattoni laterizi, muri divisorii interni sempre in mattoni, intonaco interno ed esterno a civile con soprastante tinteggiatura, pavimentazioni buona parte in palchetto di legno, salvo i locali accessori con piastrelle in ceramica o simile, tutti comunque materiali di pregio.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, i serramenti interni sono in legno, quelli esterni pure in legno con vetrocamera e taluni con gelosie pure in legno.

Struttura portante, oltre ai muri in mattoni, comprende pilastri interni e del portico esterno in cemento armato, come pure i livellamenti interni.

Il tetto è a due falde con copertura in coppi su solette inclinate in cemento armato.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono assicurati da due caldaie murali a gas GPL, con radiatori apparentemente in ghisa. Il bombolone del gas risulta interrato nel terreno pertinenziale a est del fabbricato.

L'edificio è debitamente collegato con le reti elettrica ed idrica, mentre per gli scarichi, non essendo la zona servita da fognatura comunale, si ricorre a fossa biologica (Imhoff), filtro depuratore e pozzo perdente.

Locale accessorio esterno.

Parte di basso fabbricato, con muratura perimetrale presumibilmente in mattoni, tetto a due falde coperto a coppi su orditura in legno e sottostante perlinatura del materiale medesimo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'intonaco interno ed esterno è del tipo a civile con debita tinteggiatura.

Le pavimentazioni sono in ceramica o simile, la porta di ingresso è in legno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Trattasi di parte di basso fabbricato adiacente e funzionalmente collegato con quello del bene 2, costituito da pilastri portanti presumibilmente in mattoni pieni, e muri perimetrali in mattoni di testa, con intonaco a civile e tinteggiatura, interna ed esterna.

Il tetto ad una falda inclinata, è formato da orditura in legno con sottostante perlinatura, e manto di copertura in coppi.

Internamente esiste un piccolo servizio igienico con lavandino e w.c. che presenta un'altezza media di c.a ml 2,19, non conforme alle vigenti normative igienico-sanitarie.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, gli scarichi sono convogliati con quelli del fabbricato d'abitazione (bene 1).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Trattasi di costruzione costituita da muri perimetrali in blocchi di cemento, con interstanti pilastri presumibilmente in cemento armato, tetto a due falde inclinate con manto di copertura in coppi su orditura in legno con perlinatura interna e dei pioventi esterni sempre in legno.

La pavimentazione è in cemento o materiale simile.

Le pareti sia interne ed esterne sono intonacate a civile.

Tutte le aperture sono prive di serramenti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Trattasi di terreno urbanisticamente non edificabile a prato/giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

Nell'immobile risiede il creditore procedente Sig. **** Omissis ****.

Con sentenza divorzile 1045 del 06/11/2023 del Tribunale di Ivrea, trascritta a Torino 2 il 15/02/2024 ai N.ri 6492/4977, veniva confermata l'assegnazione del bene de quo (casa ex familiare) al creditore procedente Sig. **** Omissis ****.

La figlia più giovane **** Omissis ****, attualmente di anni 17, è stata affidata in via condivisa ad entrambi i genitori.

La figlia **** Omissis ****, attualmente di anni 26, ha residenza presso il padre nell'abitazione esecutata.

La durata del diritto di abitazione con riferimento alla figlia più giovane, è stimato dallo scrivente in via presuntiva come da tabella allegata in anni 11, venendo quindi presumibilmente a scadere il 08/06/2037.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Nell'immobile risiede il creditore procedente Sig. **** Omissis ****.

Con sentenza divorzile 1045 del 06/11/2023 del Tribunale di Ivrea, trascritta a Torino 2 il 15/02/2024 ai N.ri 6492/4977, veniva confermata l'assegnazione del bene de quo (casa ex familiare) al creditore procedente Sig. **** Omissis ****.

La figlia più giovane **** Omissis ****, attualmente di anni 17, è stata affidata in via condivisa ad entrambi i genitori.

La figlia **** Omissis ****, attualmente di anni 26, ha residenza presso il padre nell'abitazione esecutata.

La durata del diritto di abitazione con riferimento alla figlia più giovane, è stimato dallo scrivente in via presuntiva come da tabella allegata in anni 11, venendo quindi presumibilmente a scadere il 08/06/2037.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

L'immobile risulta utilizzato dal creditore procedente Sig. **** Omissis ****.

Seppur la nota di trascrizione della sentenza di divorzio menzionata ai capitoli "STATO DI OCCUPAZIONE" dei beni 1 e 2, non comprenda l'immobile de quo, lo stesso è pertinenziale ed urbanisticamente legato al fabbricato d'abitazione, per cui il diritto di abitazione delle figlie tra cui la più giovane **** Omissis ****, attualmente di anni 17, interessa anche il bene medesimo ed ha una durata presunta fino al 08/06/2037.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

L'immobile risulta utilizzato dal creditore procedente Sig. **** Omissis ****.

Seppur la nota di trascrizione della sentenza di divorzio menzionata ai capitoli "STATO DI OCCUPAZIONE" dei beni 1 e 2, non comprenda l'immobile de quo, lo stesso è circostante all'autorimessa (bene 3) ed è pertinenza della medesima, per cui il diritto di abitazione delle figlie tra cui la più giovane **** Omissis ****, attualmente di anni 17, interessa anche tale bene ed ha una durata presunta fino al 08/06/2037.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BERTOLINO Marina	18/06/1998	34211	3578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	17/07/1998	23974	17499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	07/07/1998	18146	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Fino al 18/06/1998 è stato di proprietà del Sig. **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (Bene personale).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BERTOLINO Marina	18/06/1998	34211	3578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	17/07/1998	23974	17499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Torino	07/07/1998	18146	
----------------------	--	--------	------------	-------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Fino al 18/06/1998 è stato di proprietà del Sig. **** Omissis ****, C.F.**** Omissis ****
(Bene personale).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1992 al 16/11/2004	**** Omissis ****	Successione intestata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/03/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/08/1993	22132	15687
		Registrazione			
Dal 16/11/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ciriè	20/08/1992	32	826
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BERTOLINO Marina	16/11/2004	46312	4566
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	01/12/2004	57380	37514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	30/11/2004	5935	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Fino al 15/03/1992 è stato di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta a Leinì in pari data.

Accettazione tacita eredità da parte di **** Omissis **** trascritta a Torino 2 il 17/07/1998 ai N.ri 23973 Reg. Gen. e 17498 Reg. Part.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1992 al 16/11/2004	**** Omissis ****	Successione intestata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/03/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/08/1993	22132	15687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2004	**** Omissis ****		20/08/1992	32	826
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BERTOLINO Marina	16/11/2004	46312	4566
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	01/12/2004	57380	37514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	30/11/2004	5935	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Fino al 15/03/1992 è stato di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta a Leini in pari data.

Accettazione tacita eredità da parte di **** Omissis **** trascritta a Torino 2 il 17/07/1998 ai N.ri 23973 Reg. Gen. e 17498 Reg. Part.

Formalità pregiudizievoli

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Provvedimento di Assegnazione della Casa Familiare**
Trascritto a Torino 2 il 15/02/2024
Reg. gen. 6492 - Reg. part. 4977
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/07/2025
Reg. gen. 32861 - Reg. part. 24421
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Provvedimento di Assegnazione della Casa Familiare**

Trascritto a Torino 2 il 15/02/2024

Reg. gen. 6492 - Reg. part. 4977

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32861 - Reg. part. 24421

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 23/05/2022

Reg. gen. 22620 - Reg. part. 4201

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 23.000,00

Spese: € 6.200,00

Interessi: € 800,00

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 1124/2020

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32861 - Reg. part. 24421

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca giudiziale sono di € 35,00. A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 23/05/2022

Reg. gen. 22620 - Reg. part. 4201

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 23.000,00

Spese: € 6.200,00

Interessi: € 800,00

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 1124/2020

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32861 - Reg. part. 24421

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca giudiziale sono di € 35,00. A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

L'immobile de quo, nel vigente strumento urbanistico, ricade in area r1/1 – INSEDIAMENTI IMPROPRI – ATTIVITA' RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A.

Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza.

L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti.

L'area medesima ricade nella FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (Art. 5 N.T.A del P.R.G.C.) e nella FASCIA SPONDALE – AREA VINCOLATA EX D.LGS 42/04, ART. 142, COMMA 1 LETT. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allegano alla presente (vedi documentazione urbanistica), e più in generale dello strumento medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Leini.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

L'immobile de quo, nel vigente strumento urbanistico, ricade in area r1/1 – INSEDIAMENTI IMPROPRI – ATTIVITA' RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A.

Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza.

L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti.

L'area medesima ricade nella FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (Art. 5 N.T.A del P.R.G.C.) e nella FASCIA SPONDALE – AREA VINCOLATA EX D.LGS 42/04, ART. 142, COMMA 1 LETT. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allegano alla presente (vedi documentazione urbanistica), e più in generale dello strumento medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Leini.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

L'immobile de quo, nel vigente strumento urbanistico, ricade in area r1/1 – INSEDIAMENTI IMPROPRI – ATTIVITA' RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A.

Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza.

L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti.

L'area medesima ricade nella FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (Art. 5 N.T.A del P.R.G.C.) e nella FASCIA SPONDALE – AREA VINCOLATA EX D.LGS 42/04, ART. 142, COMMA 1 LETT. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allegano alla presente (vedi documentazione urbanistica), e più in generale dello strumento medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Leinì.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO-T.

L'immobile de quo, nel vigente strumento urbanistico, come si evince dall'allegato C.D.U., ricade in area r1/1 - INSEDIAMENTI IMPROPRI - ATTIVITA' RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A.

Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza.

L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti.

L'area medesima ricade nella FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (Art. 5 N.T.A del P.R.G.C.) e nella FASCIA SPONDALE - AREA VINCOLATA EX D.LGS 42/04, ART. 142, COMMA 1 LETT. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allegano alla presente (vedi documentazione urbanistica), e più in generale dello strumento medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Leinì.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 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.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Leinì il 19/12/2025, il 15/01/2026 ed il 26/05/2026, lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune medesimo visionando le pratiche edilizie correlate agli immobili eseguiti, di cui riceveva poi telematicamente copia della documentazione pertinente, consistente nei seguenti titoli edilizi:

1) Concessione Edilizia N.164/96 del 29/06/1998 rilasciata a **** Omissis **** dante causa degli attuali proprietari per "ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale in questo Comune su gli immobili distinti in Catasto al F. 13 con mappale n. 120 posti in Via San Francesco al Campo 221".

Nel fascicolo è presente l'Autorizzazione Paesaggistica correlata all'intervento concesso, rilasciata con D.G.R. n. 6-21224 del 29/07/1997, ed altresì la Denuncia delle Opere in C.A. depositata al Genio Civile l'11/01/1999 al N. 0045.

2) Concessione Edilizia N. 01/01 del 20/06/2001 rilasciata a **** Omissis **** per "variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 164/96 del 29/06/1998 in questo Comune su gli immobili distinti in Catasto al F. 13 con mappale n. 56 posti in Via San Francesco al Campo 221".

L'intervento concesso prevedeva anche un parziale recupero del sottotetto, ai sensi della L.R. 06/08/1998 n. 21.

3) Condonò Edilizio a regime ordinario N° 339/3, Permesso di Costruire in Sanatoria del 31/10/2006, rilasciato a **** Omissis **** per opere abusive, localizzate in Via San Francesco al Campo 221 contraddistinte al C.T. al fg. 13 n° 153, consistenti in "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AL PIANO TERRENO E FORMAZIONE DEPOSITO LOCALE SOTTOTETTO".

4) Denuncia di Inizio Attività Prot. 6151 del 29/03/2024, presentata da **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria tettoia e porticato in Leinì F. 13 particelle 153 e 57.

Per i titoli di cui ai punti 2, 3, 4, non risulta essere stata richiesta l'occorrente autorizzazione paesaggistica, ai sensi della L. 431/85 e s.m.i.

ANALISI TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO.

a) Fabbricato d'abitazione.

> Rispetto ai titoli edilizi pertinenti che sono quelli di cui ai punti 1, 2 e 3 si riscontrano lievi scostamenti nel posizionamento dei muri divisorii interni e nelle dimensioni esterne, rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

> La camera in fondo a nord-ovest della superficie utile di c.a mq 21,00, ha una superficie finestrata di c.a mq 1,33 contro i mq 2,63 previsti dal D. M. 05/07/1975 per i vani permanentemente abitabili, per cui può essere adibita unicamente a locale accessorio (ripostiglio, vestibolo, ecc.).

b) Basso fabbricato accessorio, parte ricadente sul mappale N. 153.

Si rimarca la non perfetta corrispondenza tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e l'elaborato grafico a corredo della D.I.A. di cui al suddetto punto 4, unico titolo edilizio correlato a tale manufatto, presumibilmente anteriore al 01/09/1967 in quanto già presente nella mappa di impianto.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

Visto che sono presenti difformità nei prospetti rispetto a quanto autorizzato dal titolo di cui al suddetto punto 1, occorrerà richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica Postuma, ai sensi dell'art. 167 del D.LGS 42/2004 e s.m.i. e presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per esatta rappresentazione grafica, con aggiornamento di destinazione d'uso della camera priva dei requisiti igienico-sanitari, il tutto con un costo preventivato in € 8.000,00, comprensivo di oblazioni, diritti di segreteria, spese tecniche ed oneri di legge.

Circa le strutture portanti variate rispetto alla denuncia iniziale, che rapportandosi ai titoli edilizi succitati sono anteriori all'anno 2004, per le stesse occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale tramite la presentazione al Comune di Leinì di denuncia tardiva (L. 1086 del 05/11/1971 e Circolare Ministero LL. PP. 11951 del 14/02 1974), comprensiva di elaborati grafici, relazioni, prove di laboratorio sui materiali, eventuale documentazione relativa alla richiesta di parere del Comune al competente Ufficio Regionale, il cui costo viene preventivato in circa € 4.000,00, fatto salvo quello di eventuali opere di consolidamento, se richieste dagli anzidetti uffici. A completamento del tutto occorrerà presentare al Comune anzidetto Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. e art. 19 Legge 07/08/1990 n. 241, con un costo stimato di circa € 1.000,00. Il totale dei costi medesimi ammonta ad € 13.000,00.

Le procedure suddescritte, da porre in essere nei termini di legge, saranno tassativamente e preventivamente da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In merito all'esito favorevole o meno sulla compatibilità paesaggistica dell'opera, assodato che lo stesso è subordinato al parere "vincolante" della competente Sovrintendenza dei Beni Culturali e Ambientali, lo scrivente vista la complessità della materia, non può esprimersi con assoluta certezza sull'esito e sui relativi costi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

L'immobile pignorato non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di circa € 400, oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Leini il 19/12/2025, il 15/01/2026 e il 26/05/2026, lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune medesimo, visionando le pratiche edilizie correlate agli immobili eseguiti, di cui riceveva poi telematicamente copia della documentazione pertinente, consistente nei seguenti titoli edilizi:

1) Denuncia di Inizio Attività Prot. 6151 del 29/03/20024, presentata da **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria tettoia e porticato in Leini F. 13 particelle 153 e 57.

non risulta essere stata richiesta l'occorrente autorizzazione paesaggistica, ai sensi della L. 431/85 e s.m.i.

ANALISI TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO.

Si rimarca la non perfetta corrispondenza planimetrica tra lo stato di fatto e l'elaborato grafico a corredo della D.I.A. di cui sopra, unico titolo edilizio correlato a tale manufatto.

Nell'elaborato anzidetto il manufatto viene rappresentato come tettoia aperta, della superficie lorda di c.a mq 17,00, contro i c.a mq 21,80 effettivi, sul lato est risulta l'esistenza di un nuovo pilastro intermedio, e la tamponatura a tutti i lati.

Vi è quindi un aumento della superficie coperta di mq 4,80 e la chiusura crea a sua volta nuovo volume.

Altresì, nell'interno è presente un piccolo loc. W.C. con altezza media di c.a ml 2,19, non in linea con i ml 2,40 previsti dal D.M. 05/07/1975.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

Trattasi di situazione particolarmente complessa, per cui occorrerà richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica Postuma, ai sensi dell'art. 167 del D.LGS 42/2004 e s.m.i., e nel caso di esito positivo della stessa, presentare al Comune di Leini debita richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Nel caso di esito negativo al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica anzidetta, sarà necessaria la messa in pristino, con la demolizione del manufatto.

In entrambi viene preventivato un costo complessivo c.a € 6.500,00, comprensivo di oblazioni, eventuali spese per lavori e tecniche, diritti di segreteria, oneri di legge.

Le procedure suddescritte, da porre in essere nei termini di legge, saranno tassativamente e preventivamente da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In merito all'esito favorevole o meno sulla compatibilità paesaggistica dell'opera, assodato che lo stesso è subordinato al parere "vincolante" della competente Sovrintendenza dei Beni Culturali e Ambientali, lo scrivente vista la complessità della materia, non può esprimersi con assoluta certezza sull'esito e sui relativi costi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Ai sensi delle vigenti normative l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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

Previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Leini il 19/12/2025, il 15/01/2026 ed il 26/05/2026, lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune medesimo, visionando le pratiche edilizie correlate agli immobili eseguiti, di cui riceveva poi telematicamente copia della documentazione pertinente, consistente nel seguente titolo edilizio:

1) Permesso di Costruire N. 252/05 del 23/11/2006 rilasciata **** Omissis **** per "nuova costruzione basso fabbricato uso autorimessa" in questo Comune su gli immobili distinti in Catasto al F. 13 con mappale n. 158, posti in Via San Francesco al Campo 221".

ANALISI TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO.

Rispetto al progetto autorizzato con l'anzidetto titolo edilizio si denotano le seguenti discordanze:

> Per quel che emerge dalla mappa catastale, interessata dall'atto di aggiornamento del 14/12/2010 correlato all'accatastamento dell'edificio, il fabbricato risulta posizionato ad una distanza di c.a ml 3,00 dal confine con il soprastante mappale F. 13 N. 58, contro i ml 5,00 dal progetto autorizzato

Tale confine è di fatto difficilmente individuabile senza una precisa azione di riconfinamento.

> Leggere differenze di altezza, rientranti comunque nelle tolleranze costruttive di cui al di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

> Le due aperture di accesso hanno una luce di c.a ml 2,50 contro i ml 2,20 di progetto.

Per l'intervento di cui sopra non risulta essere stata richiesta l'occorrente autorizzazione paesaggistica, ai sensi della L. 431/85 e s.m.i.

PROCEDURE E COSTI PREVISTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

Pur considerato come la traslazione sud-nord sia da ritenere variazione essenziale e non totale, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., quindi urbanisticamente sanabile, resta il fatto della mancanza della prevista autorizzazione paesaggistica.

Trattasi di situazione particolarmente complessa, per cui occorrerà richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica Postuma, ai sensi dell'art. 167 del D.LGS 42/2004 e s.m.i., e nel caso di esito positivo della stessa, presentare al Comune di Leini debita richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per il corretto posizionamento del manufatto, il tutto previo atto di assenso del confinante mappale F. 13 N. 58, in quanto l'Art. 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., prevede per tali manufatti una distanza dal confine di ml 5,00.

Nel caso di esito negativo al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica anzidetta, sarà necessaria la messa in pristino, con la demolizione del manufatto.

In entrambi viene preventivato un costo complessivo c.a € 15.000,00, comprensivo di oblazioni, eventuali spese per lavori e tecniche, diritti di segreteria, oneri di legge.

Le procedure suddescritte, da porre in essere nei termini di legge, saranno tassativamente e preventivamente da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In merito all'esito favorevole o meno sulla compatibilità paesaggistica dell'opera, assodato che lo stesso è subordinato al parere "vincolante" della competente Sovrintendenza dei Beni Culturali e Ambientali, lo scrivente vista la complessità della materia, non può esprimersi con assoluta certezza sull'esito e sui relativi costi.

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

Ai sensi delle vigenti normative l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

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

Nel terreno non sono state individuate opere necessitanti di titoli edilizi.

L'immobile per sua natura non necessita di certificazioni di conformità alcuna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è optato per la formazione di un solo lotto in quanto i beni nel loro insieme formano un unico compendio funzionale.

In particolare l'autorimessa (bene 3) è pertinenziale ed anche urbanisticamente legata al fabbricato d'abitazione (bene 1), ed il terreno F. 13 N. 204 (bene 4), è circostante l'anzidetta autorimessa.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°
Porzione di cascinale completamente ristrutturato all'incirca negli anni duemila, in ottimo stato di manutenzione e conservazione, comprendente ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, camera/spogliatoio, altra camera, disimpegno, due bagni e portico, al piano terreno; living, disimpegno, tre camere di cui una priva dei requisiti igienico-sanitari riguardo ai rapporti aeroilluminanti, due bagni e balcone al piano primo; parte di solaio alquanto basso, al piano secondo, il tutto da terra a tetto, con scale interne di collegamento tra i vari piani e cortile pertinenziale non recintato. Poco discosto a sud in fondo al cortile, parte di basso fabbricato adibito a deposito attrezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 153, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 223.000,00
Occorre precisare come il fabbricato sia stato ristrutturato da circa venticinque anni, per cui pur presentando caratteristiche di pregio, non sia in linea con gli standard sul risparmio energetico attuali. Sia ubicato in una zona periferica, raggiungibile dalla via principale tramite una strada privata della lunghezza di c.a 500 mt, di cui c.a 450 mt non asfaltati, necessitanti di costante manutenzione. Altresì non sia libero ai quattro lati ed abbia una consistenza notevole, sia in termine di vani, sia di superficie, fattore che ne restringe il bacino di richiesta.
Visto quanto sopra, a giudizio dello scrivente, l'immobile si rivolge soprattutto a chi cerca un'abitazione ampia e decorosa, con investimento non elevato.

Valori reperiti da ricerche di mercato:

- a) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025), per Leini, zona extraurbana, casine sparse, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, riporta un valore

minimo di € 840/mq, massimo di € 1.250/mq, quindi medio di € 1.025/mq.

b) Il Borsino Immobiliare, per Leinì, zona campagna, cascine sparse, per le abitazioni in stabili di 1° fascia, riporta un valore minimo di € 835/mq, medio € 1.042/mq, massimo di € 1.250/mq.

c) Nelle emeroteche locali, non sono reperibili richieste per la vendita di immobili simili a quello de quo, né in termine di localizzazione, né di superficie e caratteristiche.

d) Da informazioni assunte presso esperti del settore, colleghi ed agenzie immobiliari, si è appreso come l'immobile non sia facilmente commerciabile a causa dell'ubicazione e della strada di accesso, esprimendosi su valori massimi compresi tra gli € 900/mq e i € 1.000/mq, con una media di € 950/mq. Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire all'immobile de quo, il valore di € 1.000/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Leinì (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.

Piccolo appezzamento di terreno in parte alberato a sud, confinante con il cortile dell'abitazione (bene 1) e pertinenziale al bene medesimo, con entrostante porzione di basso fabbricato adibito a sgombero, né censito, né introdotto in mappa, adiacente e formante unico corpo con il manufatto accessorio del bene 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57, Qualità Seminativo arborato irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 3.250,00

Riguardo al terreno libero, lo stesso non è né edificabile, né recintato, ed è posto in adiacenza ai beni 1 e 3, per cui anche in rapporto alla modesta estensione, il suo valore viene conglobato in quello del basso fabbricato ivi insistente.

Circa il basso fabbricato, può considerarsi accessorio esterno ed indiretto del bene 1 ed in ordine alla stima si ritiene corretta l'applicazione del coefficiente di 1/4 al valore unitario adottato per il medesimo.

Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuirgli un valore unitario di € 250/mq.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Leinì (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.

Basso fabbricato, risalente all'anno 2006, adibito ad autorimessa (due posti auto) pertinenziale al bene 1, della superficie lorda di mq 36.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 205, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.300,00

Valori reperiti da ricerche di mercato:

a) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025), non riporta valori per immobili simili posti in zona extraurbana, bensì solo in zona centrale, ove vista la scarsità di parcheggi i valori sono notevolmente più alti.

b) Il Borsino Immobiliare, per Leinì, zona campagna, cascine sparse, per autorimesse, riporta un valore minimo di € 343/mq, medio € 414/mq, massimo di € 486/mq.

c) Sulle emeroteche locali, non sono reperibili offerte di immobili simili in zone extraurbana.

d) Da informazioni assunte presso esperti del settore, colleghi ed agenzie immobiliari, si è appreso come l'immobile non sia facilmente commerciabile, sia per l'ubicazione e la strada di accesso, esprimendosi su valori massimi compresi tra gli € 400/mq e massimi € 450/mq, con una media di €

425/mq.

Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, lo stato d'uso e di manutenzione, la pertinenzialità anche urbanistica del medesimo al bene 1, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire all'immobile de quo, il valore di € 425/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.
Appezamento di terreno non edificabile, a prato in parte alberato, circostante l'autorimessa (bene 3).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 204, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00
Il terreno de quo posto è circostante al bene 3, non è nè edificabile, né recintato, in parte è alberato.
Lo stesso, vista la discreta estensione, necessita di una costante ed onerosa manutenzione.
Occorre tenere conto del fatto che fa parte del lotto, in quanto circostante all'autorimessa pertinenziale anche sotto il profilo urbanistico all'abitazione.
Valori reperiti:
a) Il valore agricolo medio fissato dalla Commissione Provinciale Espropri per l'anno 2026, per i terreni ricadenti nella Regione Agraria n. 14 in cui è compreso Leini, per il prato irriguo è pari ad € 3,56/mq, e per il prato arborato irriguo, ad € 3,66/mq.
c) Emeroteche locali, per colture a prato e simili € 3,30/mq.
d) Da informazioni assunte presso esperti del settore, colleghi ed agenzie immobiliari locali € 3,00 - 4,00/mq.
Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali l'ubicazione, lo stato di conduzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire all'immobile de quo, il valore di c.a € 3,54/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°	446,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 446.000,00	50,00%	€ 223.000,00
Bene N° 2 - Terreno Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.	26,00 mq	250,00 €/mq	€ 6.500,00	50,00%	€ 3.250,00
Bene N° 3 - Garage Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.	36,00 mq	425,00 €/mq	€ 15.300,00	100,00%	€ 15.300,00
Bene N° 4 - Terreno Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.	2823,00 mq	3,54 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 251.550,00

Valore di stima: € 251.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	34.500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2.500,00	€
Deprezzamento del 10% correlato alla sentenza di assegnazione della casa familiare	25.155,00	€
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti	25.155,00	€

Valore finale di stima: € 164.240,00

Le operazioni di stima sono state effettuate con metodo comparativo, come precisato nei capitoli relativi a "STIMA/FORMAZIONE LOTTI".

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.

Colleretto Castelnuovo, li 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertot Antonio

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO NT. BERTOLINO 18/06/1998
- ✓ N° 3 Altri allegati - ACC. TACITA EREDITA' E SUCC. L. NATALINA
- ✓ N° 4 Altri allegati - ATTO NT. BERTOLINO 16/11/2004
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLANIMETRIA INDICATIVA
- ✓ N° 6 Altri allegati - RIPRESA GEOSIT
- ✓ N° 7 Altri allegati - CERTIFIC. DESTIN. URBANISTICA TERRENI
- ✓ N° 8 Altri allegati - ESTRATTI P.R.G.C. E N.T.A.
- ✓ N° 9 Altri allegati - CONC. ED. 164/96
- ✓ N° 10 Altri allegati - CONC. ED. VARIANTE 01/2001
- ✓ N° 11 Altri allegati - D.I.A. 28/04 PROT. 6151/2004
- ✓ N° 12 Altri allegati - P.D.C. IN SANATORIA 31/10/2006 (COND ED. 339/3)
- ✓ N° 13 Altri allegati - P.D.C. 252/05- 23/11/2006 (AUTORIMESSA)
- ✓ N° 14 Altri allegati - DENUNCIA OPERE C.A. (FABBR. ABITAZ.)
- ✓ N° 15 Altri allegati - DICHIARAZ. CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO FABBR. ABITAZ.
- ✓ N° 16 Altri allegati - MATERIALE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 17 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 18 Altri allegati - QUADRO RIASSUNTIVO RELAZ. PERITALE
- ✓ N° 19 Altri allegati - Tabella riferita al diritto di abitazione casa familiare

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°
Porzione di cascinale completamente ristrutturato all'incirca negli anni duemila, in ottimo stato di manutenzione e conservazione, comprendente ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, camera/spogliatoio, altra camera, disimpegno, due bagni e portico, al piano terreno; living, disimpegno, tre camere di cui una priva dei requisiti igienico-sanitari riguardo ai rapporti aeroilluminanti, due bagni e balcone al piano primo; parte di solaio alquanto basso, al piano secondo, il tutto da terra a tetto, con scale interne di collegamento tra i vari piani e cortile pertinenziale non recintato. Poco discosto a sud in fondo al cortile, parte di basso fabbricato adibito a deposito attrezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 153, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile de quo, nel vigente strumento urbanistico, ricade in area r1/1 - INSEDIAMENTI IMPROPRI - ATTIVITA' RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A. Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza. L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti. L'area medesima ricade nella FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (Art. 5 N.T.A del P.R.G.C.) e nella FASCIA SPONDALE - AREA VINCOLATA EX D.LGS 42/04, ART. 142, COMMA 1 LETT. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.). L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allegano alla presente (vedi documentazione urbanistica), e più in generale dello strumento medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Leini.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.
Piccolo appezzamento di terreno in parte alberato a sud, confinante con il cortile dell'abitazione (bene 1) e pertinenziale al bene medesimo, con entrostante porzione di basso fabbricato adibito a sgombero, né censito, né introdotto in mappa, adiacente e formante unico corpo con il manufatto accessorio del bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile de quo, nel vigente strumento urbanistico, ricade in area r1/1 - INSEDIAMENTI IMPROPRI - ATTIVITA' RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A. Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza. L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti. L'area medesima ricade nella FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (Art. 5 N.T.A del P.R.G.C.) e nella FASCIA SPONDALE - AREA VINCOLATA EX D.LGS 42/04, ART. 142, COMMA 1 LETT. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.). L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allegano alla presente (vedi documentazione urbanistica), e più in generale dello strumento medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Leini.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.
Basso fabbricato, risalente all'anno 2006, adibito ad autorimessa (due posti auto) pertinenziale al bene 1, della superficie lorda di mq 36.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 205, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile de quo, nel vigente strumento urbanistico, ricade in area r1/1 – INSEDIAMENTI IMPROPRI – ATTIVITA' RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A. Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza. L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti. L'area medesima ricade nella FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (Art. 5 N.T.A del P.R.G..C.) e nella FASCIA SPONDALE – AREA VINCOLATA EX D.LGS 42/04, ART. 142, COMMA 1 LETT. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.). L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allegano alla presente (vedi documentazione urbanistica), e più in generale dello strumento medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Leini.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.
Appezamento di terreno non edificabile, a prato in parte alberato, circostante l'autorimessa (bene 3).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 204, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile de quo, nel vigente strumento urbanistico, come si evince dall'allegato C.D.U., ricade in area r1/1 – INSEDIAMENTI IMPROPRI – ATTIVITA' RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A. Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza. L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti. L'area medesima ricade nella FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (Art. 5 N.T.A del P.R.G..C.) e nella FASCIA SPONDALE – AREA VINCOLATA EX D.LGS 42/04, ART. 142, COMMA 1 LETT. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.). L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allegano alla presente (vedi documentazione urbanistica), e più in generale dello strumento medesimo, rilevabile nella sua interezza sul sito del Comune di Leini.

Prezzo base d'asta: € 164.240,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.240,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T. 1° 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 153, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	446,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione e non necessita di interventi manutentivi urgenti da eseguire.		
Descrizione:	Porzione di cascinale completamente ristrutturato all'incirca negli anni duemila, in ottimo stato di manutenzione e conservazione, comprendente ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, camera/spogliatoio, altra camera, disimpegno, due bagni e portico, al piano terreno; living, disimpegno, tre camere di cui una priva dei requisiti igienico-sanitari riguardo ai rapporti aeroilluminanti, due bagni e balcone al piano primo; parte di solaio alquanto basso, al piano secondo, il tutto da terra a tetto, con scale interne di collegamento tra i vari piani e cortile pertinenziale non recintato. Poco discosto a sud in fondo al cortile, parte di basso fabbricato adibito a deposito attrezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione e non necessita di interventi manutentivi urgenti da eseguire.		
Descrizione:	Piccolo appezzamento di terreno in parte alberato a sud, confinante con il cortile dell'abitazione (bene 1) e pertinenziale al bene medesimo, con entrostante porzione di basso fabbricato adibito a sgombero, né censito, né introdotto in mappa, adiacente e formante unico corpo con il manufatto accessorio del bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 205, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione e non necessita di interventi manutentivi urgenti da eseguire.		
Descrizione:	Basso fabbricato, risalente all'anno 2006, adibito ad autorimessa (due posti auto) pertinenziale al bene 1, della superficie lorda di mq 36.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Leini (TO) - Via San Francesco Al Campo n. 221, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 204, Qualità Prato irriguo	Superficie	2823,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta ben condotto e curato.		
Descrizione:	Appezamento di terreno non edificabile, a prato in parte alberato, circostante l'autorimessa (bene 3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T. 1° 2°

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32861 - Reg. part. 24421

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32861 - Reg. part. 24421

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Torino 2 il 23/05/2022

Reg. gen. 22620 - Reg. part. 4201

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 23.000,00

Spese: € 6.200,00

Interessi: € 800,00

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 1124/2020

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32861 - Reg. part. 24421

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LEINI (TO) - VIA SAN FRANCESCO AL CAMPO N. 221, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Torino 2 il 23/05/2022
Reg. gen. 22620 - Reg. part. 4201
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.000,00
Spese: € 6.200,00
Interessi: € 800,00
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 1124/2020

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/07/2025
Reg. gen. 32861 - Reg. part. 24421
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****