

---

TRIBUNALE DI IVREA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oppici Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	6
Titolarità .....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	13

Stato conservativo .....	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	14
Parti Comuni .....	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	15
Stato di occupazione .....	16
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	23
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo .....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 .....	26



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo ..... 26

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo ..... 26

Stima / Formazione lotti ..... 26

Riepilogo bando d'asta ..... 30

Lotto Unico ..... 30

Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 192/2024 del R.G.E. .... 31

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.535,85 ..... 31



All'udienza del 04/11/2024, la sottoscritta Arch. Oppici Eleonora, con studio in Via Giovanni XXIII, 25 - 10010 - Mercenasco (TO), email [oppiciele@gmail.com](mailto:oppiciele@gmail.com),  
PEC [e.oppici@architettitorinopec.it](mailto:e.oppici@architettitorinopec.it), Tel. 3479194439, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo (Fg. 12 particella 287)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo (Fg. 12 particella 418)

## DESCRIZIONE

### **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140

Trattasi di unità immobiliare adibita a deposito ubicata in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola. L'unità si eleva per due piani fuori terra ed una porzione interrata. Si presenta al grezzo, priva di rivestimenti, infissi ed impianti.

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

Trattasi di un terreno di 2000 mq ad uso prato irriguo arborato ubicato in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola, identificato al Catasto Terreni di Leini al Fg. 12 particella 287.

### **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo

Trattasi di un terreno di 2444 mq ad uso prato irriguo arborato ubicato in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola, identificato al Catasto Terreni di Leini al Fg. 12 particella 418.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo (Fg. 12 particella 287)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo (Fg. 12 particella 418)

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### *Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140*

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

#### *Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo*

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

#### *Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo*

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

### TITOLARITÀ

#### *Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140*

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il legale rappresentante della società \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* nato a \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* risulta essere residente in \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, come da Certificato Anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il 07/01/2025 e risulta vivere da solo come da Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il 07/01/2025.

#### *Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo*

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Il legale rappresentante della società \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* nato a \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* risulta essere residente in \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, come da Certificato Anagrafico

rilasciato dal Comune di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il 07/01/2025 e risulta vivere da solo come da Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il 07/01/2025.

***Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Il legale rappresentante della società \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* nato a \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* risulta essere residente in \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, come da Certificato Anagrafico rilasciato dal Comune di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il 07/01/2025 e risulta vivere da solo come da Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il 07/01/2025.

**CONFINI**

***Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140***

L'unità immobiliare risulta libera sui quattro lati e confina a sud con il mappale 418 di proprietà ed oggetto del presente pignoramento, a est con terreno di altra proprietà e a ovest e a nord con fabbricati residenziali di altre proprietà.

***Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

Il terreno confina a nord con altro terreno di medesima proprietà (particella 418- Bene 3), a sud con via San Francesco al Campo, a ovest con via San Francesco al Campo e a est con lotto di altra proprietà.

***Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

Il terreno confina a nord con lotto di medesima proprietà (particella 420 dove è ubicato il Bene 1), a sud con terreno di medesima proprietà (particella 287- Bene 2), a ovest con via San Francesco al Campo e a est con lotto di altra proprietà.

**CONSISTENZA**

***Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140***

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	125,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	varie	0-1

Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq		1
Tettoia deposito	16,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq		
Area esterna (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq		
Area esterna (oltre 25 mq)	638,00 mq	638,00 mq	0,02	12,76 mq		
Scala esterna	5,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>166,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>166,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2000,00 mq	2000,00 mq	1	2000,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2000,00 mq</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2000,00 mq</b>

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2444,00 mq	2444,00 mq	1	2444,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2444,00 mq</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>				
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				

**Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/06/1977</b> al <b>30/04/1979</b>	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 154 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2120
Dal <b>04/03/1983</b> al <b>30/04/1979</b>	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 154 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2120
Dal <b>30/04/1979</b> al <b>21/03/1987</b>	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 154 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5464
Dal <b>30/04/1979</b> al <b>15/05/2000</b>	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 318 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1270
Dal <b>15/05/2000</b> al <b>31/05/2004</b>	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 318 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1270
Dal <b>31/05/2004</b> al <b>31/05/2004</b>	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 420 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 748 Reddito dominicale € 6,18 Reddito agrario € 5,60
Dal <b>31/05/2004</b> al <b>17/11/2024</b>	/	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 420 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 748
Dal <b>11/06/2004</b> al <b>16/06/2004</b>	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 420 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 149 mq Rendita € 430,93 Piano S1-0-1

Dal 16/06/2004 al 16/06/2004	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 420 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 149 mq Rendita € 430,93 Piano S1-0-1
Dal 16/06/2004 al 14/05/2019  (Rettifica intestazione)	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 420 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 149 mq Rendita € 430,93 Piano S1-0-1
Dal 14/05/2019 al 17/11/2024	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 420 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 149 mq Rendita € 430,93 Piano S1-0-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali nella visura al catasto Fabbricati, mentre nella visura al Catasto Terreni della particella 420 (Ente Urbano) non è stato segnato il passaggio di proprietà all'ultimo titolare del lotto e più precisamente alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* P.I.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà 1/1.

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1977 al 30/04/1979	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 155 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4638
Dal 30/04/1979 al 15/05/2000	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 287 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 10,85 Reddito agrario € 9,81
Dal 15/05/2000 al 16/06/2004	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 287 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 10,85 Reddito agrario € 9,81

Dal 16/06/2004 al 14/05/2019	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 287 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 10,85 Reddito agrario € 9,81
Dal 14/05/2019 al 17/11/2024	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 287 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 10,85 Reddito agrario € 9,81

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Non sono stati indicati i passaggi di proprietà con la successione del 09/11/2000 n.2 Vol. 1060 a seguito del decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore dei figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1977 al 30/04/1979	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 155 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4638
Dal 30/04/1979 al 15/05/2000	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 155 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Reddito dominicale € 14,31 Reddito agrario € 12,94
Dal 15/05/2000 al 31/05/2004	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 155 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Reddito dominicale € 14,31 Reddito agrario € 12,94
Dal 31/05/2004 al 16/06/2004	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 418 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2444 Reddito dominicale € 13,25 Reddito agrario € 11,99
Dal 16/06/2004 al 14/05/2019	**** OMISSIS ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 418 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2444

		Reddito dominicale € 13,25 Reddito agrario € 11,99
Dal 14/05/2019 al 17/11/2024	**** OMISSIS ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 418 Qualità Prato irriguo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2444 Reddito dominicale € 13,25 Reddito agrario € 11,99

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Non sono stati indicati i passaggi di proprietà con la successione del 09/11/2000 n.2 Vol. 1060 a seguito del decesso della sig.ra \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* in favore dei figli \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*.

### DATI CATASTALI

**Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	420			C2	2		149 mq	430,93 €	S1-T - 1	

Catasto fabbricati (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Class	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	420			ENTE URBANO		748				

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

A seguito di sopralluogo si è rilevata corrispondenza catastale tra la planimetria catastale e quanto rilevato in loco.

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Catasto fabbricati (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Class e	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	287			Prato irriguo arborato	4	2000	10,85	9,81	

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di sopralluogo si è rilevata corrispondenza catastale tra l'estratto di mappa e quanto rilevato in loco.

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Catasto fabbricati (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Class e	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	418			Prato irriguo arborato	4	2444	13,25	9,81	

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di sopralluogo si è rilevata corrispondenza catastale tra l'estratto di mappa e quanto rilevato in loco.

---

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

***Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140***

L'unità immobiliare risulta allo stato "grezzo" priva di rivestimenti, intonaco, pavimenti, alcuni infissi e priva di impianti. Inoltre risulta in stato di abbandono.

---

***Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

Il terreno risulta in buono stato conservativo.

---

***Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

Il terreno risulta in buono stato conservativo.

---

---

---

**PARTI COMUNI**

---

***Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140***

Non sono presenti parti comuni poichè l'unità immobiliare non fa parte di un condominio, ma insiste su terreno di proprietà.

---

***Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

Non sono presenti parti comuni.

---

***Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

Non sono presenti parti comuni.

---

---

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

***Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140***

L'unità immobiliare a destinazione deposito agricolo oggetto della presente stima, è situata in Leini (TO), in via San Francesco al Campo n.140, entro lotto di terreno di proprietà. Il fabbricato è stato realizzato nel 1980 e ad oggi risulta allo stato grezzo, poichè non è mai stato terminato. Esso insiste

su area esterna adibita a giardino con la presenza di un pozzo. L'accesso all'unità immobiliare avviene entro terreno di proprietà su strada sterrata al mappale 418 (sempre oggetto del presente pignoramento). Le caratteristiche tipiche dell'edificio risultano essere le seguenti:

- Struttura portante verticale con pilastri in cemento armato e tamponamenti in muratura con mattoni forati e blocchi di cemento
- Struttura portante orizzontale in solai di laterocemento
- Struttura del tetto a due falde in legno e manto di copertura in tegole di laterizio
- Pluviali, gronde e faldali in lamiera
- Balconi e scala esterna in cemento armato con ringhiera in ferro.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si eleva per due piani fuori terra collegati tra loro da scala esterna in cemento armato e da una porzione interrata collegata sul retro da una scala interna in cemento armato. Essa è composta da:

- al piano interrato: locale deposito
- al piano terreno (primo fuori terra): unico locale ad uso deposito ed una tettoia sul retro ad uso deposito all'aperto;
- al piano primo (secondo fuori terra): locale deposito con balcone e scala di collegamento esterna al piano terra, chiuso su tre lati.

L'altezza interna è di 3,10 m al piano terra, 2,75 m al piano primo e 1,80 m al piano interrato. Al piano terra è presente un unico locale con pavimento in cemento, due portoni metallici con parti vetrate, infissi in legno senza vetri. Le pareti ed il soffitto non sono intonacate e non vi è presenza di impianti. Al piano primo è presente un deposito chiuso su tre lati e aperto su un lato dove è presente il balcone. Sono presenti delle aperture senza serramenti. Il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto non sono intonacate; non vi è presenza di impianti. La copertura risulta danneggiata, poiché mancano delle tegole ed alcuni elementi dell'orditura in legno. Sul retro è presente una tettoia in legno quasi totalmente crollata. Al piano interrato è presente un piccolo locale con pavimento e pareti al grezzo, senza impianti.

#### **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Trattasi di lotto di terreno di circa 2000 mq ad uso prato irriguo arborato delimitato solo sul lato est da una recinzione di divisione verso altro lotto, mentre sugli altri lati risulta libero. Il lotto è coperto di erba e sui bordi sono presenti alcuni alberi.

#### **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Trattasi di lotto di terreno di circa 2444 mq ad uso prato irriguo arborato, delimitato solo sul lato est da una recinzione di divisione verso altro lotto, mentre sugli altri lati risulta libero. Il lotto è coperto di erba e sui bordi sono presenti alcuni alberi.

**Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140**

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono e non occupata da nessuno.

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Il terreno risulta libero

Il terreno non risulta occupato da nessuno.

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Il terreno risulta libero

Il terreno non risulta occupato da nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

**Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/2004	**** OMISSIS ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bruno	16/06/2004	109983	41232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	25/06/2004	31064	20405
		Registrazione			
Dal 14/05/2019	**** OMISSIS ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alessia Sibille	14/05/2019	21285	18017
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TORINO 2	27/05/2019	21386	15015
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>accettazione tacita eredità</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alessia Sibille	14/05/2019	21285	18017
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TORINO 2	27/05/2019	21387	15016
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>accettazione tacita eredità</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alessia Sibille	14/05/2019	21285	18017
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 27/05/2019

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Dal 27/05/2019

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

TORINO 2	27/05/2019	21388	15017
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2000	**** OMISSIS ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	07/02/2002	5452	3768
		Registrazione			
Dal 28/05/2000	**** OMISSIS ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/05/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		TORINO 2	07/02/2002	5453	3769
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici dei registri di Ciriè	09/11/2000	2	1060
Dal 16/06/2004	**** OMISSIS ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Bruno	16/06/2004	109983	41232
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	25/06/2004	31064	20405
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/05/2019	**** OMISSIS ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessia Sibille	14/05/2019	21285	18017
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	27/05/2019	21386	15015
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 27/05/2019	**** OMISSIS ****	accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessia Sibille	14/05/2019	21285	18017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	27/05/2019	21387	15016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/05/2019	**** OMISSIS ****	accettazione tacita eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alessia Sibille	14/05/2019			21285	18017
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
TORINO 2	27/05/2019			21388	15017
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 16/06/2004	**** OMISSIS ****	atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°

Notaio Vincenzo Bruno	16/06/2004	109983	41232
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
TORINO 2	25/06/2004	31064	20405
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/05/2019	**** OMISSIS ****		
<b>atto di compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Alessia Sibille	14/05/2019	21285	18017
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
TORINO 2	27/05/2019	21386	15015
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/05/2019	**** OMISSIS ****		
<b>accettazione tacita eredità</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Alessia Sibille	14/05/2019	21285	18017
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
TORINO 2	27/05/2019	21387	15016

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2019	**** OMISIS ****	accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessia Sibille	14/05/2019	21285	18017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	27/05/2019	21388	15017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140**

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca giudiziale** derivante da condanna RG 7732/2021

Iscritto a TORINO II il 23/06/2022

Reg. gen. 28359 - Reg. part. 5284

Quota: 1/1 Importo: € 57.870,00

A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Capitale: € 43.399,96

**TRASCRIZIONI**

**Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino II il 08/10/2024

Reg. gen. 40827 - Reg. part. 30788

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca giudiziale** derivante da condanna RG 7732/2021

Iscritto a TORINO II il 23/06/2022

Reg. gen. 28359 - Reg. part. 5284

Quota: 1/1 Importo: € 57.870,00

A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Capitale: € 43.399,96

**TRASCRIZIONI**

**Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino II il 08/10/2024

Reg. gen. 40827 - Reg. part. 30788

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca giudiziale** derivante da condanna RG 7732/2021

Iscritto a TORINO II il 23/06/2022

Reg. gen. 28359 - Reg. part. 5284

Quota: 1/1 Importo: € 57.870,00

A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Capitale: € 43.399,96

**TRASCRIZIONI****Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino II il 08/10/2024  
Reg. gen. 40827 - Reg. part. 30788  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**ONERI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico

della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 294,00 per Atto Pignoramento Reg. gen. 40827 - Reg. part. 30788 del 08/10/2024
- € 94,00 (imposta ipotecaria), oltre lo 0,5 % calcolato sul debito cui era stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200,00, per l'ipoteca giudiziale Reg. gen. 28359 - Reg. part. 5284 del 23/06/2022

**NORMATIVA URBANISTICA****Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140**

Secondo l'ultimo PRGC vigente l'area ricade in zona R4 - Area residenziale esistente in contesto agricolo di completamento urbanistico (Art.11.4.1).

I vincoli presenti nell'area sono:

- FASCIA ACQ - fasce di rispetto dei corsi d'acqua - Art.5
- FASCIA SPONDALI - aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1, lett.c - Art.5, Art.6

Per quanto riguarda la classe geologica ricade in classe IIIb\* - Art.25

Il fabbricato dovrà mantenere la sua funzione di deposito agricolo.

**Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Secondo l'ultimo PRGC vigente ed il CDU rilasciato dal Comune di Leini il 20/12/2024 con prot. 0025299/ 2024 l'area ricade in zona A2 - Area agricola di salvaguardia ambientale (92,8%) Art.11.13.2 e in STP2 - Viabilità in progetto di livello secondario (7,2%) - Art.11.18.1

Vincoli:

FASCIA STRADA - fascia di rispetto stradale (53,9%) - Art.5

FASCIA SPONDALI - aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1, lett.c - Art.5, Art.6

Classi geologiche: classe IIIb\* (100%) - Art.25

### **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo**

Secondo l'ultimo PRGC vigente ed il CDU rilasciato dal Comune di Leini il 20/12/2024 con prot. 0025299/ 2024 l'area ricade in zona A2 - Area agricola di salvaguardia ambientale (100%) - Art.11.13.2

#### **Vincoli:**

FASCIA SPONDALI - aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04 (81,4%), art.142, comma 1, lett.c - Art.5, Art.6

Classi geologiche: classe IIIb\* (100%) - Art.25

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Leini sono emerse le seguenti pratiche edilizie relativamente all'immobile oggetto della presente perizia:

- Concessione Edilizia prot. 2656 del 28/03/1980 per realizzazione recinzione;

- Concessione Edilizia n.140 del 09/12/1980 variante in corso d'opera recinzione per arretramenti accessi carrai;

- Concessione Edilizia n.169/80 del 30/12/1980 per nuova costruzione edificio rurale uso ricovero attrezzi e prodotti agricoli;

- Concessione Edilizia n.179/96 del 19/05/1997 per costruzione di scala esterna in edificio ad uso ricovero attrezzi e prodotti agricoli;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/3 del 20 giugno 2006 (ai sensi dell'art. 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, s.m.i./condono edilizio) per realizzazione di cantina/deposito al piano interrato e tettoia al piano terra e variazione aperture formazione tamponamento perimetrale e modifica quota solaio primo piano, realizzazione solaio sottotetto in edificio uso deposito esistente. Quest'ultima pratica era presente nell'elenco dell'archivio telematico e nell'atto di compravendita, ma non era presente negli archivi del Comune in formato cartaceo, per cui non è stato possibile visionarla.

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

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

Poichè non è stato possibile visionare la tavola grafica dell'ultima pratica edilizia in Sanatoria n. 22/3 del 20 giugno 2006 le differenze che sono state riscontrate durante il sopralluogo rispetto alla C.E. del 19/12/1996 n. 176, della quale sono presenti le tavole grafiche, sono esattamente quelle sanate nella pratica di sanatoria (condono edilizio) e più specificatamente: realizzazione di cantina/deposito al piano interrato e tettoia al piano terra, realizzazione di un tamponamento al piano primo e realizzazione di aperture al piano primo e nel sottotetto, modifica della quota solaio al primo piano, realizzazione di un solaio sottotetto al piano primo.

Sembrerebbe, quindi, che tali difformità siano state regolarizzate. Tuttavia, poiché non è stato possibile visionare la tavola grafica della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/3 del 20 giugno 2006 e, considerando che le informazioni disponibili derivano esclusivamente dalla documentazione della pratica edilizia precedente, sarebbe opportuno approfondire la regolarità del fabbricato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leini, per ottenere conferma dello stato effettivo della sanatoria.

***Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

---

Non sono presenti pratiche edilizie per il lotto in oggetto.

***Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

---

Non sono presenti pratiche edilizie per il lotto in oggetto.

---

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

***Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140***

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

***Bene N° 2 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

***Bene N° 3 - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo***

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico poichè i due terreni (Bene 2-part.287 e Bene 3-part.418) risultano fronteggianti il Bene 1 ed inoltre il Bene 1 ed il Bene 3 hanno accesso veicolare dal Bene 2. Il lotto è così costituito:

- **Bene N° 1 - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140.**

Trattasi di unità immobiliare adibita a deposito ubicata in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola. L'unità si eleva per due piani fuori terra ed una porzione interrata.

Si presenta al grezzo, priva di rivestimenti, infissi ed impianti. Identificata al catasto

Fabbricati - Fg. 12, Part. 420, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 420,

Qualità ENTE URBANO.

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

Valore di stima del bene: € 49.968,00

Per questo genere di fabbricati, data la loro specifica destinazione, nonché finalità costruttiva, sul mercato immobiliare non si rilevano prezzi medi ordinari di compravendita. L'attribuzione dei valori ordinari, pertanto, viene fatta in funzione dello stato esistente al "grezzo", tenendo debitamente conto delle estensioni di superficie e dei particolari strutturali, delle condizioni degli infissi e della copertura ammalorati. In merito alle considerazioni riportate in perizia ed in merito al livello delle finiture ed allo stato di conservazione della struttura, si ritiene di considerare il valore di mercato pari a €/mq 300,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo.

Trattasi di un terreno di 2.000,00 mq ad uso prato irriguo arborato ubicato in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola. Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 287, Qualità Prato irriguo arborato.

Il terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 2.782,60.

La determinazione del prezzo di mercato di questo appezzamento di terreno, dal momento che il Piano Regolatore vigente non permette alcuna nuova edificazione o ampliamento, è stata fatta desumendo i valori di mercato dalla tabella "Valori agricoli medi della provincia di Torino" ultima edizione annualità 2021 per il paese di Leini, che riportano un valore per prato irriguo arborato pari a 13.913,00 Euro/Ha e quindi 1,3913 Euro/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo.

Trattasi di un terreno di 2.444,00 mq ad uso prato irriguo arborato ubicato in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola. Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 418, Qualità Prato irriguo arborato.

Il terreno viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 3.400,34.

La determinazione del prezzo di mercato di questo appezzamento di terreno, dal momento che il Piano Regolatore vigente non permette alcuna nuova edificazione o ampliamento, è stata fatta desumendo i valori di mercato dalla tabella "Valori agricoli medi della provincia di Torino" ultima edizione annualità 2021 per il paese di Forno C.se per prato arborato che riporta un valore pari 1.1105,00 Euro/Ha, cioè pari a 1,11 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140	166,56 mq	300,00 €/mq	€ 33.312,00	100,00%	€ 49.968,00
Bene N° 2 (mapp.287)- Terreno Leini (TO) - Via San Francesco al Campo	2.000,00 mq	1,39 €/mq	€ 2.782,60	100,00%	€ 2.782,60
Bene N° 3 (mappale 418)- Terreno Leini (TO) - Via San Francesco al Campo	2.444,00 mq	1,39 €/mq	€ 3.400,34	100,00%	€ 3.400,34
Valore di stima:					€ 56.150,94

Valore di stima: € 56.150,94

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%

**VALORE FINALE DI STIMA: € 50.535,85**

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.

Mercenasco, li 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Oppici Eleonora

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Atto di provenienza
2. Certificato di residenza e famiglia
3. Estratti di mappa
4. Estratti PRGC
5. Ispezioni ipotecarie
6. Concessione Edilizia 179/96
7. Planimetria catastale
8. Visure catastali storiche
9. Documentazione fotografica
10. Certificato di Destinazione Urbanistica

**Lotto Unico**

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140 Trattasi di unità immobiliare adibita a deposito ubicata in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola. L'unità si eleva per due piani fuori terra ed una porzione interrata. Si presenta al grezzo, priva di rivestimenti, infissi ed impianti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 420, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 420, Qualità ENTE URBANOL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo l'ultimo PRGC vigente l'area ricade in zona R4 - Area residenziale esistente in contesto agricolo di completamento urbanistico (Art.11.4.1).I vincoli presenti nell'area sono:- FASCIA ACQ - fasce di rispetto dei corsi d'acqua - Art.5- FASCIA SPONDALI - aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1, lett.c - Art.5, Art.6 Per quanto riguarda la classe geologica ricade in classe IIIb\* - Art.25
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo Trattasi di un terreno di 2000 mq ad uso prato irriguo arborato ubicato in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 287, Qualità Prato irriguo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo l'ultimo PRGC vigente l'area ricade in zona A2 - Area agricola di salvaguardia ambientale - Art.11.13.2 Destinazioni urbanistiche: STP2 - Viabilità in progetto di livello secondario - Art.11.18.1 Vincoli: FASCIA STRADA - fascia di rispetto stradale - Art.5 FASCIA SPONDALI - aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1, lett.c - Art.5, Art.6 Classi geologiche: classe IIIb\* - Art.25
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Leini (TO) - Via San Francesco al Campo Trattasi di un terreno di 2444 mq ad uso prato irriguo arborato ubicato in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 418, Qualità Prato irriguo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo l'ultimo PRGC vigente l'area ricade in zona A2 - Area agricola di salvaguardia ambientale - Art.11.13.2 Vincoli: FASCIA SPONDALI - aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1, lett.c - Art.5, Art.6 Classi geologiche: classe IIIb\* - Art.25

**PREZZO BASE D'ASTA: € 50.535,85**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2024 DEL R.G.E.**

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.535,85**

Bene N° 1 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Leini (TO) - Via San Francesco al Campo n.140		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 420, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 420, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	166,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta allo stato "grezzo" prova rivestimenti, intonaco, pavimenti, alcuni infissi e prova di impianti. Inoltre risulta in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare adibita a deposito ubicata in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola. L'unità si eleva per due piani fuori terra ed una porzione interrata. Si presenta al grezzo, priva di rivestimenti, infissi ed impianti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	/		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Leini (TO) - Via San Francesco al Campo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 287, Qualità Prato irriguo arborato	<b>Superficie</b>	2000,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno di 2000 mq ad uso prato irriguo arborato ubicato in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	/
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Leini (TO) - Via San Francesco al Campo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 418, Qualità Prato irriguo arborato	<b>Superficie</b>	2444,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno di 2444 mq ad uso prato irriguo arborato ubicato in zona periferica rispetto al centro di Leini, in area agricola.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	/		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		