

TRIBUNALE DI IVREA RG 197_2015

GIUDICE A. SALUSTRI

SEZIONE EE.II.

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

OMISSIS

omissis

P. Iva ***omissis***

Cod. fisc. ***omissis***

Contro

OMISSIS ***OMISSIS***

omissis

Cod. fisc. ***OMISSIS***

Residente in ***omissis***

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE IN ACCORDO QUESITO CONSEGNATO IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI IVREA IN DATA 02 LUGLIO 2015

Trascrizione atto pignoramento	Verbale di Pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea Nr repertorio 6367 in data 06 ottobre 2025 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2025 reg. gen./part. 45821/ 33845
--------------------------------	--

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Dati catastali	In comune di Leini (To), Via E. Mattei 75 Catasto Fabbricati fg 10 part 254 sub 4 (A/7) Consistenza 6 vani fg 10 part 254 sub 5 (C/6) Consistenza 42 mq fg 10 part 254 sub 2 (C/3) Consistenza 211 mq fg 10 part 254 sub 3 (C/2) Consistenza 22 mq Catasto Fabbricati fg 10 part 254 Ente urbano
Destinazione catastale (cfr. Relazione)	(A/7) abitazione in villini (C/6) autorimessa (C/3) laboratori (C/2) magazzini fg 10 part 254 Ente urbano
Quota colpita	Per l'intero

VALORE DI MERCATO

BASE D'ASTA	Valutazione a corpo dell'intero lotto a € 263.000,00 (diconsi Euro duecentosessantatremila/00)
-------------	--

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti	non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc	Diffomità tra planimetria catasto ed esistente + lavori non autorizzati
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc	sussistono
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Come da atto di provenienza
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Sussistenza di trascrizioni che non possono essere cancellate (paragrafo Trascrizioni)
Stato di occupazione	Occupato, da persona estranea alla procedura, senza contratto registrato

Incarico	4
Premessa	4
IDENTIFICAZIONE e cronistoria catastale	4
Titolarità	7
formalità'	10
OCCUPAZIONE	12
Descrizione	13
PRATICHE EDILIZIE	17
Stima / Formazione lotti	24
PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA	27

All'udienza del 11 novembre 2025 il sottoscritto Arch. Gera Luca, email eidosctu@gmail.com, PEC l.gera@architettitorinopec.it, viene nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12 novembre 2025 accetta l'incarico e presta il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili

Cfr. Verbale di Pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea Nr repertorio 6367 in data 06 ottobre 2025 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2025 reg. gen./part. 45821/ 33845

In comune di Leini (To), Via Enrico Mattei 75

(codice catastale comune E518) Catasto Fabbricati fg 10 part 254

Immobile n. 1

Sub 4 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6 vani

Immobile n. 2

Sub 5 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 42 metri quadri

Immobile n. 3

Sub 2 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 211 metri quadri

Immobile n. 4

Sub 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 22 metri quadri

Catasto Terreni

Immobile n. 5

fg 10 part 254 Ente urbano

IDENTIFICAZIONE E CRONISTORIA CATASTALE

Dalle visure aggiornate del mese di dicembre 2025 (cfr. Alleato 2 - Visure Catastali) tali beni risultano definiti, come identificativo catastali,

Immobile n. 1

(catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 4 Categoria A7 Classe 1 Consistenza 6 vani

Superficie Catastale Totale: 140 m² Totale: escluse aree scoperte**: 140 m

Rendita Euro 604,25

Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 75 Piano S1 – T

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E518 - Foglio 10 - Particella 254

Immobile n. 2

(catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 5 Categoria C6 Classe 1 Consistenza 42 m²

Superficie Catastale Totale: 53 m² Rendita Euro 186,54

Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 75 Piano S1

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E518 - Foglio 10 - Particella 254

Immobile n. 3

(catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 2 Categoria C/3 Classe U Consistenza 211 m²

Rendita Euro 915,37

Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 75 Piano S1 – T

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E518 - Foglio 10 - Particella 254

Immobile n. 4

(catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 3 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 22 m²

Superficie Catastale Totale: Totale: 26 m²

Rendita Euro 63,63

Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 75 Piano T

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E518 - Foglio 10 - Particella 254

Immobile n. 5

(catasto terreni) fg 10 part 254 Ente urbano Superficie(m²) 2475

Un complesso immobiliare con ingresso pedonale/carrabile al numero civico 75, posto fra le generali coerenze strada provinciale 17 (via E. Mattei), mappali 60, 211 et 58, tutti dello stesso Foglio 10.

In precedenza il terreno era identificato come part 59, terreno sul quale si sono costruite le unità immobiliari oggetto della presente procedura, con aggiornamento del catasto nell'attuale part 254 nell'anno 1997

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento			
---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
10	254	4		A/7	1	6 vani	Totale: 140 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 140 m ²	Euro 604,25
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2018 Pratica n. TO0252342 in atti dal 05/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 71379.1/2018)								
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.								
Notifica effettuata con protocollo n. TO0587956 del 03/12/2004								
COSTITUZIONE del 01/04/1994 in atti dal 12/07/2000 (n.2773/1994)								

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
10	254	5		C/6	2	42 m ²	Totale: 53 m ²	Euro 186,54
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2018 Pratica n. TO0252343 in atti dal 05/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 71380.1/2018)								
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.								
Notifica effettuata con protocollo n. TO0587956 del 03/12/2004								
COSTITUZIONE del 01/04/1994 in atti dal 12/07/2000 (n. 2773/1994)								

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
10	254	2		C/3	U	211 m ²		Euro 915,37
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2018 Pratica n. TO0252340 in atti dal 05/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 71377.1/2018)								
Notifica effettuata con protocollo n. TO0587956 del 03/12/2004								
COSTITUZIONE del 01/04/1994 in atti dal 12/07/2000 (n. 2773/1994)								

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
10	254	3		C/2	2	22 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 63,63
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2018 Pratica n. TO0252341 in atti dal 05/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 71378.1/2018)								
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.								
Notifica effettuata con protocollo n. TO0587956 del 03/12/2004								
COSTITUZIONE del 01/04/1994 in atti dal 12/07/2000 (n. 2773/1994)								

Catasto terreni (CF)								
Dati identificativi				Dati di classamento				

Foglio	Part.	Qualità	Superficie(m ²) ha are ca		
10	254	ENTE URBANO	24 75	TIPO MAPPAL del 01/09/1997 in atti dal 27/07/1999 (n. 6157.505/1994)	
10	59	SEMIN IRRIG classe 3	24 75	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
				L. 39.600	L. 35.888

In linea di massima, la descrizione catastale (cfr. Allegato 2_ Catasto) corrisponde allo stato dei luoghi, salvo le seguenti specifiche differenze, riscontrate nel sopralluogo in data 28 gennaio 2025, avvenuto con autorizzazione del Sig. Giudice con accesso forzoso:

- Laboratorio Sub 2 al piano terreno catastale verso est è costituito da open space con un bagno (anziché divisione interna in uffici), per poi passare verso ovest ad un ambiente a tutt'altezza (anziché in presenza di soppalco).

Inoltre il livello sottotetto è accessibile con un sistema di collegamento verticale non identificato in planimetria catastale (che indica solo un accesso con botola), e, a questo livello abbiamo una divisione interna in ambienti e bagno.

La distinzione d'uso è riferibile alla categoria residenziale

- Deposito sub 3 ha apertura di ingresso non coincidente con quella indicata e misure differenti
- Abitazione Sub 4 Livello sottotetto non sono indicati le tramezzature interne che definiscono le zone più basse del piano

Oltre a queste difformità catastali, si segnalano le relative difformità nelle pratiche di autorizzazione edilizie, e le relative situazioni di opere non autorizzate.

E' necessario, nei limiti temporali dell'attuale legislazione, per la corretta descrizione del bene, in accordo alla non corrispondenza tra la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, procedere a rettifica catastale che consiste in:

- Rilievo dello stato di fatto della costruzione
- Restituzioni delle misure in formato digitale con le esatte destinazioni d'uso
- Calcolo delle superfici dei singoli vani
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa
- Ri-conteggio della consistenza
- Compilazione quadri procedura DocFa e verifica tipo mappale in ragione sub 101 e presenza di

scala esterna

- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica

Tale operazione di aggiornamento catastale (redazione DocFa) ha un costo di onorario professionale stimabile di massima in una prestazione pari a ca € 2.750,00/3.000,00 oltre ad IVA ed oneri di legge (esclusi spese e/o sanzioni, diritti e trasmissioni), e deve essere compiuta da tecnico abilitato espressamente incaricato, per poter dichiarare la conformità catastali, nei tempi e nelle modalità di legge previste.

Tale stima è ipotetica e da verificare nell'effettivo svolgimento, anche in accordo alla pratica edilizia collegata per poter definire come autorizzato lo stato visionato o il necessario ripristino.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione (cfr. Allegato 2_Notaio + Ispezioni ipotecarie), appartiene al soggetto esecutato ***OMISSIS*** ***OMISSIS*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** per l'interno per atto di acquisto Notaio M. Valente rep nr. 72778/21492 in data 23 giugno 2014 trascritto Servizio di Pubblicità immobiliare Torino 2 reg. gen./part 24034/17768 in data 18 luglio 2014 da ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, da ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (ognuno per la proprietà 2/40), da ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, (ognuno per la proprietà 4/40), da ***omissis***omissis*** cod. fisc. [REDACTED] ***omissis***omissis*** cod. fisc. [REDACTED] (ognuno per la proprietà 2/40), ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, (ognuno per la proprietà 4/40).

OMISSIS ***OMISSIS*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** dichiara nell'atto di essere di stato civile libero (cfr. Allegato 2_Residenza)

Nell'atto è esplicitamente citato

....

La vendita è fatta ed accettata a corpo con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti il complesso

immobiliare venduto che viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come finora tenuto e posseduto dalla parte venditrice,

....

A ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** e ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, la quota di comproprietà di 2/20 (ognuno per la proprietà 2/40), pervenne a seguito di successione legittima di ***omissis***Domenica cod. fisc. NDEDNC26E64D742R per dichiarazione di successione nr. 35 vol. 1276 registrato a Ciriè in data 12 giugno 2008, trascritta a Torino 2 in data 23 luglio 2008 reg. gen./part. 36441/23392 con accettazione tacita Notaio L. Migliardi Numero di repertorio 15439/4803 in data 22 gennaio 2009, trascritta a Torino 2 in data 13 febbraio 2009 reg. gen./part. 6658/4435 per i beni, tra gli altri (catasto fabbricati) fg 10 part 254 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6

A ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***omissis***cod. fisc. BLLMNL64T49L219Y, a ***omissis***omissis*** cod. fisc. NDERCR59B08E518T, ***omissis***omissis*** cod. fisc. NDEMRA56E22E518U, (ognuno per la proprietà 2/40), a ***omissis***Domenica cod. fisc. NDEDNC26E64D742R, ***omissis***omissis***cod. fisc.

OMISSIS, ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***cod. fisc.
OMISSIS, ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***cod. fisc.
OMISSIS, ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***cod. fisc.
OMISSIS, (ognuno per la proprietà 4/40), per dichiarazione di successione legittima di
omissiscod. fisc. ***OMISSIS***, deceduto il 17 ottobre 2007, nr. 25 vol. 553
registrato a Ciriè in data 06 giugno 2008, trascritta a Torino 2 in data 22 giugno 2009 reg. gen./part.
27927/ 17964 con accettazione tacita Notaio S. Beligni Numero di repertorio 29801/16294 in data 23
febbraio 2012, trascritta a Torino 2 in data 13 marzo 2012 reg. gen./part. 9611/ 7072 per i beni, tra
gli altri (catasto fabbricati) fg 10 part 254 sub 4, sub 5

In sezione D

ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che i signori ***omissis***
omissis, ***omissis***, ***omissis***,
omissis, ***omissis***, ***omissis***,
omissis, ***omissis***, ***omissis***ed
omissiscon l'atto che qui si trascrive costituisce accettazione tacita dell'eredità
morendo dismessa dal signore ***omissis***ceduto in Chieri il [REDACTED] i sensi e per gli
effetti dell'art. 476 c.c. si precisa che gli immobili oggetto dell'atto che qui si trascrive sono pervenuti ai
signori ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***,
omissis, ***omissis***, ***omissis***,
omissis, ***omissis***, ***omissis***,
omissisMarco, ***omissis***ed ***omissis***Domenica in forza di successione
legittima in morte del signor ***omissis***deceduto in [REDACTED]
(dichiarazione di successione presentata all'agenzia delle entrate - ufficio di Chieri in data 6 giugno
2008 ed ivi protocollata al numero 25 volume 553)

....

A ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** il bene originario fg 10 par 59 pervenne:
- per acquisto insieme a ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, per atto di compravendita Notaio R.
Chieco in data 03 Luglio 1975 rep. 641/294 trascritta a Torino 2 in data 17 luglio 1975 reg. gen./part.
12381/ 10523 da ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***
- per successione legittima di ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** deceduta a Torino in data 10
novembre 1981, dichiarazione di successione n. 27 vol. 618 registrata a Ciriè in data 29 marzo 1982
trascritta a Torino 2 in data 11 dicembre 1982 reg. gen./part. 26604/21490 a favore
omissis, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

- per acquisto da ***omissis*****omissis***, ***omissis***, ***omissis*** Atto Noaio E. Minasi in data 01 aprile 1982 nr. rep 12585/1419 trascritta a Torino 2 in data 19 Aprile 1982 reg. gen./part. 9452/ 7568

FORMALITA'

In accordo all'aggiornamento delle visure ipotecarie estratte (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie), i beni citati nella presente procedura risultano essere interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di Pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea Nr repertorio 6367 in data 06 ottobre 2025 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2025 reg. gen./part. 45821/ 33845 per (catasto fabbricati) fg 10 part 254 sub 4, sub 5, sub 3, sub 2 e (catasto terreni) fg 10 part 254 a favore ***OMISSIS*** Cod. fisc. ***omissis*** contro ***omissis*** ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio M. Valente nr. rep 72779/21493 in data 23 giugno 2014 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 18 luglio 2025 reg. gen./part. 24035/ 3598 per capitale € 200.000,00 totale € 360.000,00 importi variabili per la durata di 20 anni per (catasto fabbricati) fg 10 part 254 sub 4, sub 5, sub 3, sub 2 e (catasto terreni) fg 10 part 254 a favore ***omissis***Cod. fisc. ***omissis***contro ***omissis*** ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Si da atto che nell'atto di compravendita (cfr. Allegato 2 Notaio) dell'attuale proprietà risulta

.....

La parte venditrice dichiara che sul complesso immobiliare sopra descritto grava un'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 7 aprile 2014 ai nn. 11239/1518 a favore della società "LA TORRE DI GIUSEPPE SCAGLIONE E PIERA VITTONI E C. S.N.C." e contro il signor ***OMISSIS*****OMISSIS*** (sulla sua quota di comproprietà pari a 2/20) per Euro 110.000,00 (centodiecimila) a garanzia di capitali Euro 89.195,94 (ottantanovemilacentonovantacinque virgola novantaquattro), il cui debito, relativo alla sola quota ipotecata, risulta essere stato rimborsato in data odierna come da consenso alla cancellazione parziale di ipoteca da me notaio autenticato in data odierna, Repertorio n. in corso di registrazione ed annotamento.

La citata ipoteca corrisponde a Ipoteca volontario Atto Notaio E. Stucchi in data 02 Aprile 2014 nr. rep 9131/5970 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 07 aprile 2014 reg. gen./part. 11239/1518 per Capitale € 89.195,94 Spese € 20.804,06 Totale € 110.000,00, che comprende, tra altri beni non oggetto della presente esecuzione, (catasto fabbricati) fg 10 part 254 sub 4, sub 5, sub 3, sub 2 e (catasto terreni) fg 10 part 254 a ***omissis***cod. fisc. ***omissis***contro ***omissis*****omissis***cod. fisc***omissis***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/10

Tale ipoteca è stato oggetto di successive restrizioni

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio M. Valente in data 23 giugno 2014 nr rep 72777/21491 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 30 luglio 2014 reg. gen./part. 25596/2855 Valore degli immobili liberati € 24.085,00 in Sezione B (catasto fabbricati) fg 10 part 254 sub 4, sub 5, sub 3, sub 2

In tale scrittura è specificato

....

- la società ***omissis*** ha consentito che l'ipoteca iscritta il 7 aprile 2014 ai numeri 11239/1518 venga cancellata per quanto la medesima colpisce gli immobili di cui al quadro "b", ferma restando la formalità sul resto,

....

Rimane escluso dalla cancellazione, in quanto non citato, il bene (catasto terreni) Fg 10 part 254

Ente Urbano oggetto della presente Esecuzione

Nelle ulteriori cancellazioni successivi:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Maccarone in data 26 maggio 2015 nr rep 26138/10000 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 17 giugno 2015 reg. gen./part. 20579/ 3104 in Sezione B (catasto fabbricati) immobili liberati non risulta il bene (catasto terreni) Fg 10 part 254 oggetto della presente Esecuzione
- Atto giudiziario Tribunale di Torino in data 29 Giugno 2017 nr rep 2273 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 25 luglio 2017 reg. gen./part. 2273/4684 in Sezione B (catasto fabbricati) immobili liberati non risulta il bene (catasto terreni) Fg 10 part 254 oggetto della presente Esecuzione

In tale Atto è specificato

.....

si da' atto che il decreto di trasferimento e' stato trascritto in data 7/07/2017, ai nn.28110/18839

.....

Per il bene (Catasto terreni) Fg 10 part 254 oggetto della presente Esecuzione formalmente è ancora valida l'Ipoteca volontario Atto Notaio E. Stucchi in data 02 Aprile 2014 nr. rep 9131/5970 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 07 aprile 2014 reg. gen./part. 11239/1518 a ***omissis***cod. fisc. ***omissis***contro ***omissis*****omissis***cod. fisc***omissis***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/10

Si specifica inoltre che nelle ispezioni ipotecarie non si è riscontrata la nota Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 17 luglio 1975 reg. gen./part. 12382/10524, visionata in cartaceo durante l'accesso agli atti – cfr. successiva paragrafo Pratiche edilizie -.

Quindi a tutti gli effetti tali formalità (Ipoteca volontario Atto Notaio E. Stucchi in data 02 Aprile 2014 e Nota Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 17 luglio 1975 reg. gen./part. 12382/10524) non possono essere allo stato attuale cancellate.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura per Verbale di Pignoramento immobiliare e Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio M. Valente nr. rep 72779/21493 in data 23 giugno 2014, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo
- 0,50% sul valore di ogni iscrizione
- S. E. e O.

OCCUPAZIONE

In data 10 dicembre 2025 è stato effettuato un primo tentativo di accesso senza aver la possibilità di ingresso (cfr. Allegato 2_Custode), con presenza all'interno della proprietà del signor ***omissis*** ***omissis***.

In data 28 gennaio 2026, dopo aver ottenuto autorizzazione di accesso forzoso con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (Arma dei Carabinieri di Leini), il custode giudiziario veniva contattata dal Legale del signor ***omissis*** ***omissis*** che comunica la disponibilità dell'accesso, e lo stesso accesso veniva regolarmente.

Le unità risultano occupata dal signor ***omissis*** ***omissis*** (mutuatario ma non datore di ipoteca e padre della debitrice esecutata ***omissis*** ***omissis***), senza titolo depositato, come

risulta da ispezione Agenzia delle Entrate RIF. PROT.:221925/2025 (cfr. Allegato 2_Cusotr), e lo stesso risulta qui residente (Allegato 2_Residenza)

L'intestataria dei beni ***omissis*** risulta (Allegato 2_Residenza) essere residente in altro comune.

DESCRIZIONE

I beni, oggetto del pignoramento in oggetto, sono ubicate nel comune di Leini (To), in Via E. Mattei al numero civico 75, in zona con prevalente destinazione agricola, lungo la via che collega questa porzione a nord del comune al limitrofo insediamento di Volpiano (in direzione est).

Leini è un comune di ca 16.000 abitanti si trova alle porte di Torino, dista dal capoluogo di regione ca venti chilometrane verso nord, in un territorio piuttosto ampio e prevalentemente pianeggiante,

Il comune a nord confina con San Maurizio Canavese, San ***omissis*** al Campo e Lombardore, a est con Volpiano, a sud-est con Settimo Torinese, e a sud/ovest con Caselle Torinese.

Dalla pubblica via attraverso una zona di manovra, rivestita in lastre di pietra, che agevola l'ingresso, si accede alla porzione recintata con presenza di alta vegetazione lungo il perimetro, e con accesso carraio da un cancello a movimentazione motorizzata a due ante, con limitrofo accesso pedonale protetto da tettoia.

A fianco dell'area di manovra vi è una zona verde, parallela alla viabilità.

All'interno il complesso è costituito da due distinti edifici,

- il primo verso la zona di entrata, un edificio con accesso principale da scala esterna, con piano terra (in realtà rialzato) e piano livello sottotetto oltre livello seminterrato a differente quota, e, limitrofo basso fabbricato verso est, il tutto identificato catastalmente fg 10 part 254 sub 2 e sub 3
- il secondo verso la zona nord, edificio con piano seminterrato, piano terra e piano livello sottotetto il tutto identificata fg 10 part 254 sub 4 e sub 5

L'interna proprietà insiste sul bene ente urbano fg 10 part 254, catastalmente di area pari a e metri quadrati 2475, suddiviso in zone a verde, viabilità interna e spazio di manovra per parcheggi interni.

Il primo edificio si presenta in pianta rettangolare, con copertura a due falde, sviluppate sull'asse est-ovest, con accesso da scala esterna che conduce al piano di ingresso, definito piano terra, anche se in realtà è un piano rialzato.

Catastalmente questo è un edificio con uffici/laboratori, nella realtà è la residenza della persona che lo occupa (cfr. Allegato 2 - Custode) con ottime finiture e materiali, perfettamente mantenuto.

Entrando abbiamo un ampio vano di cucina e sala da pranzo di area interna di ca mq 37,5, con balcone sul lato nord, accessibile da due ampie vetrate in tinta legno chiaro (cfr. Allegato 1_Doc fotografica), la parete attrezzata uso cucina sul lato di fronte ingresso, pavimento in gres effetto legno, radiatori in tinta grigio scuro, condizionatore a parete.

Sulla sinistra entrando abbiamo il vano del bagno, con piatto doccia doppio, serie completa di sanitari, termoarredo posizionato su bidet per un'area interna di profondità pari a m 1.9 e larghezza m 3.20.

Altezza interna del vano della cucina ca 263/265.

Sul lato opposto all'ingresso, una porta conduce ad un successivo soppalco di distribuzione.

Da tale soppalco, la scala in discesa porta ad un soggiorno a doppia altezza, open space di misure pari a m 6.90 x m 6.55, di pregevole ambientazione, con due finestre sul lato sud, ed porta uscita verso il lato nord, verso una zona di parcheggio.

Soppalco e scale sono di tipologia prefabbricata, in struttura metallica e piano in legno.

Dall'ambiente del soggiorno un ulteriore scala interna conduce ad un ambiente sottostante l'impronta del vano cucina e bagno del piano terra, ambiente di altezza ca m. 2.38, con dei contromuri verso il perimetro di altezza ca m 1,1 lungo i lati esterni.

Dal soppalco di distribuzione si può accedere con una scala in salita verso il disimpegno della zona notte, a livello sottotetto, con tetto a vista, pavimento in gres lucido nero, presenza di finestre a tetto tipo velux.

Il disimpegno con la scala occupa una porzione baricentrica del livello sottotetto per una porzione di ca mq 15.

Verso est si arriva ad una camera da letto di dimensioni maggiori e una minore, rispettivamente mq 13 e mq 18

La camera da letto ha altezza minima ca m 1.65 e max al colmo pari a m 3.00.

Questo livello della costruzione ha le finiture di pregio come i sottostanti.

Entrambe le camere hanno una apertura verso lato est e una finestra a tetto tipo velux.

Dallo sbarco della scala interna, girando sulla dx abbiamo accesso al locale bagno, con vasca idromassaggio e serie completa di sanitari, con presenza di finestre a tetto tipo velux, per una dimensione interna pari a m 2.95 x m 3.13 di profondità, ubicato sul lato nord in posizione centrale

Il livello sottotetto è completato verso ovest da una ulteriore camera da letto (rivestimento parete di appoggi letto in geo-pietra) e relativa cabina armadio, rispettivamente di area pari a mq 20 (profondità ca m 4.45) e mq 10 (profondità ca m 2.15).

All'esterno l'edificio si presenta con superficie intonacata tinta di colore giallo pastello, con le aperture contornate da cornici tipo laterizio, davanzali in pietra, zoccolatura in pietra, serramenti con vetri doppi, manto di copertura e lattoneria che non lasciano ipotizzare infiltrazioni evidenti all'interno.

Tale costruzione è catastalmente definita

(catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 2 Categoria C/3 Classe U Consistenza 211 m²

Rendita Euro 915,37 Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 75 Piano S1 - T

A fianco abbiamo, parallelo al lato est, un fabbricato addossato di dimensione interne pari a larghezza m 3.70x7.45, con tetto a vista e grande apertura di accesso, realizzato in blocchetti splittati a vista, catastalmente definito

(catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 3 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 22 m²

Per accedere al secondo edificio si percorre l'area di cortile interna, per la maggior parte area verde, oltre una prima parte in battuto di cemento (con una tettoia in grecata metallica uso copertura auto) per accedere al fabbricato uso deposito precedentemente descritto

L'area verde ha un rilievo che nasconde in parte il piano seminterrato del secondo edificio, sul declivio sono ubicate delle macchine in stallo, e nell'area esterna accumulo di materiale da costruzione.

L'edificio si presenta attualmente dismesso, infatti all'interno sono presenti lavori di ristrutturazione - attualmente non in corso, - e l'area esterna nelle vicinanze non è oggetto di manutenzione da tempo.

L'esterno si presenta in paramano verso sud, con il tetto che sembra ripassato di recente, compreso le opere di lattoneria sugli abbaini delle due falde a capanna a copertura dell'edificio (mancano però i pluviali, quindi lo smaltimento finale delle acque meteoriche).

Verso nord, quindi verso la campagna abbiamo superfici perimetrali intonacata di bianco.

Frontalini dei balconi, ringhiere, persiane e serramenti (compreso porte e portoni) devono essere ripristinati correttamente, sono carenti di manutenzione da tempo.

Dal lato nord si accede all'autorimessa del piano seminterrato, da un portone a due ante a movimentazione manuale.

All'interno è presente il sistema di collegamento verso i piani superiori, e l'accesso verso le due cantine e la centrale tecnica lato est.

Il garage si presenta di forma irregolare, con aperture verso i lati nord e ovest (dove è presente anche una porta occlusa attualmente dalla vegetazione), mentre sul lato sud il muro perimetrale è direttamente a contatto con il terrapieno.

L'autorimessa, esclusa la scala è di profondità massima di ca m 7.5 per un'area interna di ca mq 39, pavimento in tipo clinker, presenza di terminali di riscaldamento con tubature a vista, serramenti metallici e muratura intonacata.

L'autorimessa è catastalmente definita

(catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 5 Categoria C6 Classe 1 Consistenza 42 m²

Superficie Catastale Totale: 53 m² Rendita Euro 186,54

Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 75 Piano S1

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E518 - Foglio 10 - Particella 254

Sul lato est si può accedere a due cantine, la prima verso lato nord di dimensioni interne pari a m 3.8 per 3.85, la seconda verso sud di area interna di metri quadrati 16.5, con la presenza di un camino

in muratura all'interno ed un passaggio verso la centrale tecnica a fianco (misura interna pari a m 3.93 x 4.95), con presenza di macchinari in disuso.

Il piano seminterrato è usato come deposito di materiale vario stoccato e con finiture datate.

La scala a giorno conduce al piano superiore, definito catastalmente come piano terra, oggetto di fase di cantiere (non in corso), senza mobilio, con assenza di pavimentazione e sottofondo, con gli impianti rimossi, tramezzi in parte stonacati, assenza di sanitari.

La scala conduce ad un disimpegno centrale di distribuzione.

Girando a sinistra (verso ovest) la zona del pranzo, di dimensioni di massima ca m 4.40 * profondità ca m 4, collegata con il cucinino da una grande apertura interna - cucinino profondo ca m 2.00, proseguendo dritto (quindi verso nord) il vano del bagno di ca mq 7.

Sulla destra invece si può accedere ad una prima camera verso nord di dimensioni in pianta assimilabili ad un quadrato di lato ca m 3.85, ed una seconda camera verso sud di area interna di ca mq 12, esclusa la scala a giorno che conduce al sottotetto.

Il piano terra è completato da due balconi, il primo lato ovest e nord a servizio della zona pranzo (ca mq 9), il secondo lato est - fino inizio terrapieno, con assenza di ringhiera per parti, non completamente accessibile attualmente per sicurezza - e nord pranzo (ca mq 15).

Piano terra e piano sottotetto non sono utilizzabili attualmente causa attività di cantiere, sono presenti i serramenti esterni, non sono presenti gli impianti nella loro completezza (sono in fase di smantellamento), non sono presenti rivestimenti e sottofondi, e non sono presenti gli arredi.

Il superiore livello sottotetto è nelle medesime condizioni del piano terra.

Questo livello si sviluppa in un open space con altezza ridotta sui lati lunghi (ca m 10.85), attualmente m 1,30 con assenza di sottofondo e pavimento, un'altezza maggiore sotto il solaio spiovette zona colmo, attualmente m 3,25 con assenza di sottofondo e pavimento.

Sul perimetro dei lati lunghi la parte più bassa del vano è delimitata da una controparete, con spazio angusto accessibile da ingresso a ridotte dimensioni.

In testata est ed ovest abbiamo due balcone di affaccio (mq 4 di altezza utile), accessibile da portefinestre, attualmente senza protezione/ringhiere.

Nella zona centrale, a fianco della scala di accesso, abbiamo un locale catastalmente definito bagno di ca mq 5.

La parte residenziale è catastalmente indicata come

(catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 4 Categoria A7 Classe 1 Consistenza 6 vani Superficie Catastale Totale: 140 m² Totale: escluse aree scoperte**: 140 m Rendita Euro 604,25 Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 75 Piano S1 - T

L'autorimessa (catasto fabbricati) fg 10 part 254 Sub 5 Categoria C6 Classe 1 Consistenza 42 m²

Superficie Catastale Totale: 53 m² Rendita Euro 186,54 Indirizzo VIA MATTEI ENRICO n. 75 Piano S1

In accordo all'atto di provenienza (cfr. Allegato 2.)

.....

la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto:

- che il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato in base a licenza edilizia n. 295 rilasciata dal Comune di Leini in data 27 giugno 1975;
- che per l'ampliamento del fabbricato di civile abitazione, trasformazione del piano mansardato in abitazione, cambio di destinazione d'uso del fabbricato secondario da agricolo ad artigianale ed ampliamento di fabbricato esistente, il Comune di Leini ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 1042 in data 2 gennaio 1995;
- che in data 16 gennaio 1996 prot. n. 1020 è stata presentata al Comune di Leini attestazione di abitabilità ed agibilità dell'abitazione e del capannone artigianale, resa ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 2 aprile 1994 n. 425.

La parte venditrice, prestando ogni garanzia in merito, dichiara che a tutt'oggi, relativamente al complesso immobiliare qui compravenduto, non sono stati effettuati ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione o permesso di costruire e ne garantisce la regolarità edilizia.

La parte venditrice, ai sensi degli articoli 6 comma 1 bis et 8 comma 1 bis del Decreto Legislativo n. 192 del 19 agosto 2005 così come modificato dalla Legge n. 90 del 3 agosto 2013, nonché del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013 convertito in Legge 21 febbraio 2014 n. 9, relativamente al fabbricato di civile abitazione ed al laboratorio artigianale mi consegna gli attestati energetici che, in originale, in un unico allegato con la ricevuta di ricezione del SICEE, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "F" et "G", omissane la lettura per dispensa avuta dai comparenti, mentre relativamente all'autorimessa ed al locale deposito dichiara che non occorre produrre ed allegare al presente atto l'attestato energetico in quanto privi di impianto di riscaldamento.

La parte venditrice dichiara che il fabbricato di civile abitazione ed il fabbricato ad uso artigianale non hanno subito, successivamente alla redazione dei predetti attestati, modificazioni che comportino l'aggiornamento dei dati tecnici in essi contenuti.

.....

Con apposita domanda di accesso formale ai documenti amministrativi inviata all'Ufficio tecnico del comune di Leini alla fine del mese di dicembre 2025 è stata richiesta la visione delle pratiche autorizzative citate in atto notarile, con una ulteriore specifica richiesta di verifica nel caso ci fossero altre pratiche successive riguardo beni oggetto della presente esecuzione

In data 10 dicembre 2025 è stata consentita la visione delle pratiche a disposizione presso l'archivio edilizio (Allegato 2_Pratiche edilizie) e in data 12 febbraio 2026 vi è un ulteriore confronto tecnico con responsabile Ufficio Tecnico successivo al sopralluogo.

Nell'accesso agli atti sono stati visionati;

- Pratica (licenza edilizia nr. 295-75 in data 27 giugno 1975) Progetto per la costruzione di un magazzino per alberelli e fiori per piccolo vivaio e casetta per salariato con relativa recinzione, con denuncia inizio lavori in data 15 dicembre 1975.

Nella pratica è allegata Atto Notaio Chieco in data 04 luglio 1975 rep. 646 rac. 297, Adempimento oneri di urbanizzazione in cui i proprietari (per avere concessa la licenza predetta)

Trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 17 luglio 1975 reg. gen./part. 12382/10524 dove si riporta:

.....

si obbligano per se ed aventi causa a qualunque titolo, ed irrevocabilmente, a procedere alle opere di urbanizzazione primari di cui alla legge 06 agosto 1967 nr. 765 e 29 settembre 1964 nr. 1619, entro due anni dal rilascio della medesima...

Riconoscono sin d'ora al comune di Leinì il diritto di costituirsi nella realizzazione delle suddette opere qualora le stesse non siano state realizzate o non ne sia possibile la loro realizzazione in modo singolo ed organico con l'intesa che i costi sostenuti dal comune saranno poste a carico dei componenti per le quote di spettanze

Si vincolano ad accettare altri eventuali sistemi che dovessero essere adottati ed applicati in via Generale da parte dell'amministratore comunale

Si obbligano a sottostare alla formulazione di eventuale atto sostitutivo del presente secondo le indicazioni che il comune di Leinì vorrà dare

Nella pratica è indicata il sistema smaltimento reflui mediante fossa biologica con filtro e pozzo nero a tenuta stagna. Dotazioni acqua attraverso pozzo artesiano con elettropompa, impianto di riscaldamento a gasolio.

....

- Concessione edilizia in sanatoria condono edilizio a regime ordinario numero 1042 in data 2 gennaio 1995, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e s.m.i. - prot- pratica iniziale 18731 in data 21 novembre 1986 per opere di

Ampliamento edificio residenziale più mansarda

Cambio di destinazione d'uso da fiori cultura ad attività artigianale ed ampliamento edificio esistente

Alla pratica di condono è allegato anche il fascicolo dell'accatastamento che definisce il bene.

Come nota, si riferisce che la definizione catastale iniziale non è stato aggiornato in accordo alle successive pratiche edilizie.

Nell'edificio uso laboratorio sub 2 è indicato il fabbricato (attuale sub 3) addossato sul lato est, definito nella pratica edilizia come tettoia con uno sviluppo inferiore a quanto rilevato in sede di sopralluogo gennaio 2026.

Unità sub 3 non è stata oggetto di successive pratiche autorizzative, ed è stato catastalmente definito fin da subito come tettoia

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica 93-2015 (prot 8664 in data 30 aprile 2015)

Rif. Catasto fabbricati fg 10 part 254 sub 2 su edificio definito Produttivo (sub 2) per

- Demolizione interna di tramezzatura e soppalco.
- Rifacimento del manto di copertura.

Con inizio lavori comunicato per 20 maggio 2015

In accordo agli elaborati ed al titolo, la SCIA considera solo interventi che interessano il sub 2.

Il piano terra sub 2 è interessato dalla demolizione dei vani uffici e la realizzazione di un open space di mensa con bagno ed antibagno (attualmente quello indicato nei sopralluoghi come zona cucina e bagno al piano terra, dove tra l'altro non è esistente l'antibagno), con limitrofo laboratorio al primo livello semi-interrato (attualmente zona soggiorno).

A livello sottostante attuale cucina, nella SCIA è indicata un vano come laboratorio - non sono indicati i contromuri bassi perimetrali, presenti in elaborato catastale e nella realtà.

Il livello sottotetto non è indicato come oggetto di lavori.

Mentre la copertura viene menzionata perché è interessata dalla sostituzione del manto di copertura

Nella stessa pratica è indicata una integrazione di Manutenzione straordinaria con opere strutturali, con firma digitale del professionista i data 20 maggio 2015.

- Presentazione di Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire prot 12/2015 (rif. Fg 10 part 254 sub 2) su unità definita produttiva con dichiarazione che l'attività produttiva prevede nr. addetti pari a uno.

Realizzazione di scala interna a collegamento tra locale laboratorio e locale sottotetto

Nuova tramezzatura in locale sottotetto.

La presente pratica sembra essere presentata in corso d'opera rispetto la precedente, e si configura come realizzazione di scala intera (su lato sud del fabbricato verso zona sottotetto), con uno sbarco centrale nel sottotetto

Lo stesso sottotetto è interessato da una realizzazione di tramezzature interne a suddividere il livello, e, viene posta la specifica che tale livello non è praticabile.

Il collegamento interno della scala e la divisione del livello sottotetto non corrispondono a quanto visionata.

Tale collegamento verticale nella realtà si sviluppa principalmente parallelo alla divisione tra cucina e soggiorno, mentre nella pratica edilizia è posto verso muro esterno.

Il livello sottotetto nella pratica edilizia è diviso in tre ambienti, nella realtà in cinque vani, ed è perfettamente rifinito e funzionante, anche con impianti.

Nella pratica non è allegata certificazione di fine lavori, collaudo delle opere (sia architettoniche che strutturali), certificazioni impiantistiche, aggiornamento catastale, aggiornamento e collaudo di quanto costruito rispetto a quanto presentato, quindi la pratica non risulta conclusa.

In sintesi rispetto a quanto visionato, sono presenti opere edilizie realizzati senza titolo:

- lavori non autorizzati in unità sub 4 – residenziale - al piano terra e primo (demolizioni sottofondi e rivestimenti, demolizioni sanitari e impianti – lavorazioni attualmente non in corso, impianto di riscaldamento non collegato e necessaria verifica caldaia – si segnala che Attestazione Prestazione energetica allegato all'atto notarile della compravendita ultima è riferita alla situazione prima dei lavori in corso), oltre alla realizzazione di tramezzature perimetrali nel sottotetto a definire le zone più basse

- Lavori eseguiti senza autorizzazione in unità sub 2 – agli atti di condono tale unità è indicata come artigianale, nelle pratiche più recenti invece è definita produttiva, ma attualmente, come destinazione d'uso è residenziale.

Inoltre non risulta presente l'antibagno al livello piano terra nella zona vicino cucina, si nota la presenza di scala interna verso il sottotetto con forma diversa rispetto alle pratiche edilizie e con modifica del solaio, vi è nuova divisione interna del sottotetto, vi è modifica delle aperture esterne, dei lavori impiantistici completi, modifiche prospetti.

Data l'attuale analisi, per questa unità si può soltanto riferirsi ai lavori edili non alla destinazione d'uso, che comprenderebbe valutazioni successive alla prima pratica ipotizzata, quindi la destinazione d'uso deve riportare quella agli atti autorizzata (infatti in origine il lotto comprendeva una floricultura ed una abitazione del custode, non due residenze)

- Vano di deposito sub 3 con dimensioni diverse rispetto a quanto agli atti, dove viene denunciato la presenza di una tettoia
- Presenza di una tettoia metallica a coprire posto auto in cortile
- Inoltre ingresso dalla via pubblica ha dimensioni diverse con una tettoia di copertura verso passaggio pedonale

In accordo all'analisi del PRGC, l'Area è indicata come area edificate senza distinzione tra d'uso contigue o aggregate tra loro, in classe A1 - Area agricola normale – cfr. NTA Art.11.13.1, ed è interessata dal vincolo FASCIA STRADA - fascia di rispetto stradale – NTA Art.5 FASCE E ZONE DI RISPETTO E LORO UTILIZZAZIONE, sia per la situazione esistente che per la situazione in previsione di piano.

In accordo al successivo confronto con UT comunale, il funzionario di riferimento ha specificato che tale area ha come riferimento i seguenti articoli della Norme tecniche di Attuazione

Art 11.19.1 INSEDIAMENTI IMPROPRI: ATTIVITA' RESIDENZIALI codice II r

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

11.19.2 INSEDIAMENTI IMPROPRI: ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI SERVIZIO codice II p Insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola, che presentano elementi di frizione rispetto al contesto urbanistico di appartenenza.

Il contesto iniziale con cui è stata impostata la costruzione originaria è quella di un'attività produttiva con una unità residenziale funzionale ad essa.

Il condono delle opere abusive del 1986, concluso poi negli anni '90, ha introdotto il cambio di destinazione per l'attuale sub 2 d'uso, da fiori cultura ad attività artigianale ed ampliamento edificio esistente per la realizzazione dell'attuale sub 3, il cambio d'uso da cantina a garage per l'attuale sub 5, e opere di ampliamento per sub 4.

Le successive pratiche del 2015 hanno considerato solo il fabbricato sub 2, ma non risultano completate da fine lavori e dichiarazioni collegate, e lo stato riscontrato non coincide con quello dichiarato in progetto per interventi eseguiti senza autorizzazione (sia per destinazione d'uso, che per opere strutturali diverse).

E' necessario, da verificare in fase esecutiva rispetto alla effettiva normativa di aggiornamento del Testo unico dell'edilizia vigente al momento della redazione della pratica, da sviluppare nei termini di legge in riferimento alla procedura esecutiva in corso, la presentazione di una pratica per opere, allo stato attuale della conoscenza, non autorizzate, opere difformi o non correttamente concluse.

Inoltre, in fase di impostazione della pratica con Ufficio Tecnico Comunale è necessario valutare se organizzare una unica pratica, in accordo all'intervento iniziale 1975 di trasformazione dell'area, soluzione che pare più probabile, oppure diversi titoli singoli riferiti alle singole unità (le sanzioni comunque saranno comunque riferite ai singoli identificativi catastali).

Si anticipa come premessa e si ribadisce, e tale impostazione vale per tutta la disamina seguente, che l'effettivo iter deve essere confermato in fase esecutiva a cura di professionista abilitato

espressamente incaricato (incaricato dalla fase di rilievo preliminare, all'analisi documentale, confronto Ufficio tecnico ed alla relativa istruttoria completa), e che le opere, che non posso essere autorizzate al mantenimento, dovranno essere oggetto di demolizione autorizzata e del ripristino dello stato di fatto, a cura e responsabilità del titolare del bene.

Eventuali opere edilizi e sanzioni potranno essere conteggiate e computate solo in corso di incarico preliminare e progettazione esecutiva.

Alla pratica edilizia completa deve essere associato il corretto aggiornamento catastale.

Si può attualmente immaginare un costo ipotetico di istruttoria della pratica iniziale da presentare UT comunale e/o SUAP come spese tecniche a cura di professionista espressamente incaricato, che potrà essere definito solo in fase operativa, ipotizzando un valore ipotetica di massima pari a € 15.000/17.500, oltre Iva ed Inarcassa (senza considerare eventualmente pratiche strutturali o specialistiche), anche se la stessa pratica potrebbe definire un ripristino dello stato autorizzato - quindi con un'ulteriore pratica ad oggi non quantificabile.

Alla pratica edilizia completa deve essere associato il corretto aggiornamento catastale, come già definito nel paragrafo dedicato

La normativa di riferimento attualmente è identificata in

TESTO UNICO EDILIZIA D.P.R. 380/2001

Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa) - versione dicembre 2025

Riepilogando che le opere, che non posso essere autorizzate al mantenimento dopo la presentazione della pratica, dovranno essere oggetto di demolizione autorizzata e del ripristino dello stato di fatto, a cura e responsabilità del titolare del bene.

Eventuali opere edilizi e sanzioni potranno essere conteggiate e computate solo in corso di incarico preliminare e progettazione esecutiva.

Per le unità si può solo considerare lo stato d'uso autorizzato, per la precisione ad esempio, sub 2 ad uso laboratorio artigianale

Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità (*legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13*)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 170, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in

sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.71

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la

documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

....

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Si ricorda che è necessario la documentazione completa, prevista in fase di progetto e di fine lavori, compreso Attestato di prestazioni energetica (ogni Attestato è valutato pari a € 500,00 + iva ed Inarcassa

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, specificando che nella valutazione si è tenuto conto della disponibilità per le singole unità, dello spazio comune di manovra, accesso e verde dello spazio comune e delle sue condizioni, anche di perimetrazione completa.

In riferimento alla composizione delle proprietà in esecuzione, ai sopralluoghi effettuati di verifica della consistenza rispetto alla documentazione agli atti, alla loro ubicazione geografica ed all'interno del Comune di Leini, alla possibilità di accesso, alla tipologia della costruzione del fabbricato, alle condizioni di manutenzione delle finiture interne ed esterne, alle condizioni degli spazi comuni, alla esposizione dei locali e alla loro destinazione d'uso, alla consistenza delle proprietà in accordo al

verbale di pignoramento, alle condizione di manutenzione e di finitura, alle condizioni attuali dell'intorno e, all'andamento del mercato immobiliare e alla richiesta di beni della medesima fattura, adottando come sistema di valutazione la stima comparativa del valore medio unitario d'immobili in compravendita della zona, aventi le medesime caratteristiche ed analoghe condizioni d'uso, e consultando anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ipotizzano i seguenti valori di stima iniziale, per una valutazione a corpo in riferimento ad un valore di mercato €/mq commerciale pari a € 1250 €/mq soggetto alle successive ponderazioni riduttive per la residenza, e € 750 per il laboratori ad uso artigianale (definizione data rispetto a quanto agli atti, che non corrisponde quando riscontrato e descritto, tenendo conto anche del grado di finitura)

Esame consistenza dell'intera proprietà in esecuzione, da valutare a corpo:

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Piano
Abitazione piano terra sub 4	72,0	84,5	1	84,5	1° p.f.t.
Balcone Abitazione sub 4	31	31	0,25	7,75	1°+ 2° p.f.t.
Abitazione - locali di servizio e sottotetto sub 4	108	128	0,5	64	seminterrato e 2° p.f.t.
Totale superficie convenzionale sub 4				156,25	

Autorimessa sub 5	40	47	1	47	seminterrato
-------------------	----	----	---	----	--------------

piano terra sub 2	90,5	101	1	101	1° p.f.t. e seminterrato liv.1
Balcone sub 2	8	8	0,25	2	1° p.f.t.
locale sotto cucina	44	50	0,5	25	seminterrato liv.2
sottotetto sub 2	88	101	0,5	50,5	seminterrato e 2° p.f.t.
Totale superficie convenzionale sub 2				178,5	

Deposito sub 3	27,5	32	1	32	1° p.f.t.
----------------	------	----	---	----	-----------

Per una valutazione a corpo dell'intero lotto pari a:

Lotto unico in Via E. Mattei 75 a Leini (Rif. Catasto Ente urbano fg 10 part 254 su cui insistono gli immobili)

(residenza) fg 10 part 254 sub 4 pari m ² commerciali	156,25
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 1 250,00
Stima provvisoria (residenza) fg 10 part 254 sub 4	€ 195 312,5
Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + ulteriore 20% lavori in corso senza autorizzazione, ponderazione stato dell'immobile riscontrato come cantiere in corso senza sottofondi, rivestimenti ed impianti e con la necessita di presentazione di pratiche edilizie	€ 58 593,8
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale fg 10 part 254 sub 4	€ 136 718,75
(autorimessa) fg 10 part 254 sub 5 pari m ² commerciali	47
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 500,00
Stima provvisoria (autorimessa) fg 10 part 254 sub 5	€ 23 500,0
Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	€ 2 350,0
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale fg 10 part 254 sub 5	€ 21 150,00
(laboratorio) fg 10 part 254 sub 2 pari m ² commerciali	178,5
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 850,00
Stima provvisoria (laboratorio) fg 10 part 254 sub 2	€ 151 725,0
Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + ulteriore 30% per lavori non autorizzati, difformità edilizie e catastali, necessarie pratiche catastali e autorizzativi di cui non si può avere la certezza dell'esito positivo	€ 60 690,0
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale fg 10 part 254 sub 2	€ 91 035,00
(deposito) fg 10 part 254 sub 3 pari m ² commerciali	32
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 750,00
Stima provvisoria (deposito) fg 10 part 254 sub 3	€ 24 000,0

Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + ulteriore 30% per lavori non autorizzati, difformità edilizie e catastali, necessari pratiche catastali e autorizzativi di cui non si può avere la certezza dell'esito positivo	€ 9 600,0
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale fg 10 part 254 sub 3	€ 14 400,00
Valutazione ponderata finale a corpo del lotto (catasto fabbricati) fg 10 part 254 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 - rif. Catasto terreni fg 10 part 254	€ 263 303,75
Valutazione a corpo dell'intero lotto (si arrotonda a) € 263.000,00 (diconsi Euro duecentosessantatremila/00)	

PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA

Al fine della vendita delle proprietà oggetto della presente relazione estimativa viene riportato di seguito un prospetto riepilogativo

ASTE GIUDIZIARIE® Lotto unico PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 197_2025

Comune di Leini (To)

Il pignoramento è per la quota pari all'intero della piena proprietà dell'intero lotto

Valutazione a corpo dell'intero lotto a € 263.000,00 (diconsi Euro duecentosessantatremila/00)

In Leini - via Enrico Mattei n. 75 Piccolo complesso immobiliare con accesso riservato (rif. Catasto terreni fg 10 part 254 Ente urbano) costituito da:

Fabbricato ad uso civile abitazione elevato ad un piano fuori terra oltre al piano interrato ed al piano sottotetto, collegati tra loro mediante scale interne così composto:

(piano seminterrato) acceso da autorimessa di pertinenza con scala a giorno verso piano superiore, due cantine, un locale tecnico;

in piano terreno (primo fuori terra): sala pranzo, cucinino, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi, scale di accesso dal piano seminterrato e scale verso livello sottotetto;

- in piano sottotetto (secondo fuori terra): bagno, locale catastalmente definito locale libero, due balconi in testata

Sono in corso su questa unità lavori non autorizzati.

Rif. Catasto fabbricati

Residenza Sub 4 categoria A7 - abitazione in villini

Autorimessa Sub 5 categoria C6 - autorimessa

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale (definizione da atti, non corrisponde all'attuale uso riscontato) elevato ad un piano fuori terra oltre al piano interrato ed al piano sottotetto, collegati tra loro mediante scala interna, , così composto.

Accesso da scala esterna, locale di cucina e bagno, balcone, soppalco di distribuzione, open space a livello inferiore a doppia altezza.

Ubicato inferiormente al locale di cucina e bagno, ulteriore vano seminterrato di deposito raggiungibile da rampa di scala da open space

Da soppalco di distribuzione una scala conduce al livello sottotetto, attualmente composto da due camere, un vano di distribuzione, un bagno, una ulteriore camera con cabina armadio

Rif. Catasto fabbricati

Sub 2 categoria C3 - Laboratori

A fianco del fabbricato sub 2, un deposito adiacente, deposito elevato ad un piano fuori terra, costituito da un unico locale

Rif. Catasto fabbricati

Sub 3 categoria C2 - magazzini e locali di deposito

Nel cortile tettoia di riparo auto, non presente su elaborati.

I bene presentano lavori non autorizzati conclusi, lavori in corso non autorizzati, difformità catastali ed edilizie rispetto a quanto agli atti.

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.

Relazione in data 15 marzo 2026

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

Arch. Gera Luca

Distinta Allegati:

Allegato 1

- Documentazione fotografica

Allegato 2

- Residenza
- Verifica affitti
- Notaio
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Estratto pratiche edilizie
- Accesso Forzoso

+ Relazione senza dati sensibili