



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 76/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Frojo

Promossa da

AAAAAA SSSSSS S.R.L.

LLLLLL SSSSSS S.R.L.

Creditore Procedente

Creditore Interventuto

contro

RRRRRR DDDDDD

Debitore executato, costituito

Prossima udienza 10.04.2026 ore 09:30



Relazione di stima



Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco



Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	3
Incarico	5
Premesse	5
TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE	6
QUESITO 1:	6
1.1 individuazione beni.....	6
1.2 situazione catastale.....	7
QUESITO 2:	11
2.1 titolarità alla trascrizione del pignoramento.....	11
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale.....	11
2.3 continuità ex art. 2650 c.c.....	12
2.4 corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.....	12
QUESITO 3:	12
3.1 diritti reali e di godimento.....	12
3.2 limitazioni di natura condominiale.....	12
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari.....	13
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli.....	13
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia.....	13
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare.....	14
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate.....	15
QUESITO 4:	15
4.1 stato di occupazione rilevato in loco.....	16
4.2 valutazione eventuale vilta' canoni pattuiti.....	16
4.3 stima indennita' congrua per beni occupati da terzi senza titolo.....	16
4.4 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate.....	17
QUESITO 5:	17
descrizione beni pignorati.....	17
QUESITO 6:	22
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità.....	22
6.2 regolarizzazione edilizia.....	24
6.3 attestato di prestazione energetica.....	29
6.4 certificato di destinazione urbanistica.....	29
QUESITO 7:	30
7.1 valore di mercato.....	32
7.2 valore base d'asta.....	35
7.3 riepilogo valutazione.....	36
RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	37

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio - Serv. P.I. di Ivrea			
	nota del	08.06.2021	numeri	R.g. 25612 - R.p. 18744

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 della piena proprietà						
Ubicazione	Leini (TO) via Presenda nr. 47						
LOTTO 1							
Destinazione	Villino e magazzino entro terreno pertinenziale						
Dati catasto Fabbricati	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	2	218	2	A/7	3	9,5 vani	1.324,71 €
			3	C/2	1	265 mq	656,93 €
			1	B.C.N.C.	---	----	----
Dati catasto Terreni	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
	2	223	Ente urbano		54are 35ca	---	---
LOTTO 2							
Destinazione	Deposito e legnaia entro terreno pertinenziale						
Dati catasto Fabbricati	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	2	219	2	C/2	1	62 mq	153,70 €
			3	C/2	1	28 mq	69,41 €
			1	B.C.N.C.	---	----	----
Dati catasto Terreni	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
	2	219	Ente urbano		21are 15ca	---	---
LOTTO 3							
Destinazione	Villino in corso di costruzione entro terreno pertinenziale						
Dati catasto fabbricati	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	2	220	---	F/3	---	----	----
Note	Si precisa che tale uu.ii. nella trascrizione del pignoramento è erroneamente descritta come Fig. 2 part. 220 sub. 2 ma il bene è in realtà catastalmente censito come Fig. 2 part. 220 (sub. 2 inesistente).						

Valore di mercato	Tot. Lotti : 461.700,00 € al lordo di adeguamenti e correzioni
Lotto 1	269.600,00 €
Lotto 2	27.000,00 €
Lotto 3	165.100,00 €
Base d'asta	Tot. Lotti : 379.800,00 €.
Lotto 1	228.600,00 €
Lotto 2	18.000,00 €
Lotto 3	133.200,00 €

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti.
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c	Sussiste.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono vincoli di trasferibilità. Cfr. corpo del testo.
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	<p>Formalità gravanti unicamente sui beni pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nn. 25612/18744 del 08.06.2021, pignoramento; - nn. 2125/1564 del 18.01.2017, pignoramento. <p>Formalità gravanti anche su altri beni non pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nn. 3593/573 del 03.02.2016, ipoteca giudiziale.

Stato di occupazione	<p><u>Lotto 1:</u> beni parzialmente occupati da soggetti terzi estranei al procedimento esecutivo, in comodato d'uso verbale</p> <p><u>Lotto 2:</u> in stato di abbandono</p> <p><u>Lotto 3:</u> libero.</p>
----------------------	---

NOTE DEL C.T.U.

- *Si segnala errata indicazione della trascrizione del pignoramento relativamente al bene censito al C.F. Fg. 2 part. 220 indicato nella trascrizione come "sub. 2", inesistente; la corretta identificazione del bene a C.F. è Fg. 2 part. 220 senza subalterno.*
- *Sono presenti difformità edilizie e catastali (Lotti 1 e 3) di entità moderatamente complessa; cfr. sezione in risposta al quesito "6".*

* * *

Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 21.02.2025 veniva nominata dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Frojo quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.*; il termine per il deposito della relazione peritale veniva originariamente fissato al 25.02.2026, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 27.03.2026. Successivamente l'ill.mo G.E. emetteva provvedimento di differimento udienza al 10.04.2024 con conseguente slittamento del termine per il deposito della relazione di stima a 30 giorni prima di tale data ovvero al 11.03.2026.

In data 22.10.2025 la scrivente accettava l'incarico e depositava telematicamente a mezzo P.C.T. il giuramento di rito.

Premesse

Le oo.pp. sono iniziate nella stessa giornata in cui è avvenuto il giuramento, con lo studio e la verifica degli atti di causa acquisiti.

Nello svolgimento delle indagini preliminari e della *due diligence immobiliare* sono state acquisite presso i pubblici uffici (Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Conservatoria, Archivi/Studi Notarili, Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione delle uu.ii. pignorate, Catasto, S.I.P.E.E., ecc.) tutte le certificazioni e documentazioni necessarie all'allestimento della presente relazione peritale.

In data 04.11.2025 congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. Lorena Meritano, eseguiva sopralluogo ricognitivo presso i beni pignorati, effettuando rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione per successivo confronto con la documentazione edilizia e catastale.

Gli accertamenti peritali si concludevano infine allestendo la presente relazione e compiendo le opportune indagini di mercato, infra descritte.

Ciò premesso,

dopo aver consultato gli atti, ispezionati i luoghi e compiute tutte le indagini ritenute opportune lo scrivente CTU si trova in grado di riferire quanto segue.

TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1:

"L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

Ubicazione

Leinì (TO), via Presenda (o Prescenda) nr. 47.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-ovest del territorio comunale, località meglio individuata con l'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

Tipologia

Il pignoramento colpisce plurimi beni, nella presente relazione di stima proposti in tre lotti, identificati nel corpo del testo come segue:

- **Lotto 1:** Villino e magazzino entro terreno pertinenziale [C.F. Fg. 2 p. 218 s.1-2-3 e C.T. Fg. 2 mapp. 223]
- **Lotto 2:** Deposito e legnaia entro terreno pertinenziale [C.F. Fg. 2 p. 219 s. 1-2-3 e C.T. Fg. 2 mapp. 219],
- **Lotto 3:** Fabbricato in corso di costruzione entro terreno pertinenziale [C.F. Fg. 2 p. 220];

Consistenza

LOTTO 1

Villino indipendente libero su quattro lati elevato a un piano f.t. oltre piano seminterrato collegati tra loro da scala interna, entrostanti area esterna esclusiva pertinenziale, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), porzione abitativa suddivisa (senza titolo) in due unità la prima costituita da due camere, bagno, cucina e disimpegno e la seconda da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e veranda; oltre terrazzo e balconata esterni;
- al piano seminterrato (S1), ampio magazzino suddiviso in due locali e intercapedini contro terra.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite cancello affacciato sulla via pubblica (via Presenda).

A corredo della proprietà trovasi l'area esterna in parte piana ed in parte a lieve pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, solo parzialmente cintata.

LOTTO 2

Tettoia ad uso deposito e legnaia, entrostante terreno pertinenziale avente accesso dalla via pubblica

(via Presenda). Compendio immobiliare in stato di completo abbandono, quasi interamente ricoperto da vegetazione spontanea.

A corredo della proprietà trovasi l'area esterna in parte piana ed in parte a lieve pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno ai bassi fabbricati, priva di recinzione a chiusura.

LOTTO 3

Fabbricato in corso di costruzione (quasi ultimato), in scarso stato manutentivo, entrostante terreno pertinenziale, elevato a un piano f.t. oltre sottotetto (collegato al terreno tramite scala interna e ascensore interno) e seminterrato accessibile tramite ascensore interno e scala esterna, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), ingresso living su soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;
- al piano sottotetto (2° f.t.), ampia camera e bagno;
- al piano seminterrato (S1), vani accessori a deposito.

A corredo della proprietà trovasi area esterna in parte piana ed in parte a lieve pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, priva di recinzione a chiusura.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica (via Presenda).

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

LOTTO 1

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Leinì (TO) al Fg. 2 mapp. 223 (*ente urbano*) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Leinì (TO):

CATASTO TERRENI

- **Fg. 2 mapp. 223, cat. ENTE URBANO, sup. 54 are 35 ca** [precedentemente censito come Fg. 2 mapp. 218, ex Fg. 2 mapp. 17; mappale fabbricati correlato: Fg. 2 part. 218];
censimento urbano derivato da:
 - *tabella di variazione del 14.12.2010 prat. n. TO0826146 in atti dal 14.12.2010 presentato il 13.12.2010 per nuova costruzione (n. 826146.1/2010);*
 - *frazionamento del 20.03.2006 prat. n. TO0451170 in atti dal 20.03.2006 (n. 451170.1/2005);*

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta RRRRRR DDDDDD nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** proprietà per 100/100

- **Fig. 2 part. 218 sub. 2**, cat. A/7, Cl. 3, cons. 9,5 vani, s.c. tot. 245 mq, s.c. tot. escl. aree scoperte 229 mq, r.c. Euro 1.324,71, via Presenda 47 piano T [mappali terreni correlati: Fig. 2 mapp. 223; utilità comuni sez. urbana Fig. 2 part. 218 sub. 1];

censimento urbano derivato da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 28.12.2011 prat. n. TO0847691 in atti dal 28.12.2011 (n. 287887.172011);
- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 09.03.2011 prat. n. TO0228427 in atti dal 09.03.2011 (n. 111258.1/2011);
- costituzione del 28.12.2010 prat. n. TO0856773 in atti dal 28.12.2010 (n. 10653.1/2010).

- **Fig. 2 part. 218 sub. 3**, cat. C/2, Cl. 1, cons. 265 mq, s.c. tot. 298 mq, r.c. Euro 656,93, via Presenda 47 piano S1 [mappali terreni correlati: Fig. 2 mapp. 223; utilità comuni sez. urbana Fig. 2 part. 218 sub. 1];

censimento urbano derivato da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 28.12.2011 prat. n. TO0847691 in atti dal 28.12.2011 (n. 287887.172011);
- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 09.03.2011 prat. n. TO0228431 in atti dal 09.03.2011 (n. 111261.1/2011);
- costituzione del 28.12.2010 prat. n. TO0856773 in atti dal 28.12.2010 (n. 10653.1/2010).

- **Fig. 2 part. 218 sub. 1**, BENE COMUNE NON CENSIBILE, via Presenda 47 piano T [mappali terreni correlati: Fig. 2 mapp. 223; utilità comune di sez. urbana Fig. 2 part. 218 subb. 2-3];

censimento urbano derivato da:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 09.03.2011 prat. n. TO0228434 in atti dal 09.03.2011 (n. 111264.1/2011);
- costituzione del 28.12.2010 prat. n. TO0856773 in atti dal 28.12.2010 (n. 10653.1/2010).

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp. 103), via Prescenda, proprietà stessa ditta (mapp. 219, lotto "B"), proprietà altra ditta (mapp.li 102-103).

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati che si allegano (cfr. doc. 4 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione alcune inesattezze in ordine alla distribuzione interna e la mancata rappresentazione della suddivisione in due appartamenti dell'unità abitativa, cfr. sezione in risposta al quesito "6".

LOTTO 2

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Leini (TO) al Fg. 2 mapp. 219 (*ente urbano*) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Leini (TO):

CATASTO TERRENI

➤ **Fg. 2 mapp. 219**, cat. ENTE URBANO, sup. 21 are 15 ca [precedentemente censito come Fg. 2 mapp. 17; mappale fabbricati correlato: Fg. 2 part. 219];
censimento urbano derivato da:

- tabella di variazione del 20.03.2006 prat. n. TO0039323 in atti dal 20.03.2006 (n. 39323.1/2006);
- tabella di variazione del 20.03.2006 prat. n. TO0451170 in atti dal 20.03.2006 (n. 451170.1/2005);
- frazionamento del 20.03.2006 prat. n. TO0451170 in atti dal 20.03.2006 (n. 451170.1/2005);
- impianto meccanografico del 01.06.1977.

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta RRRRRR DDDDDD nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** proprietà per 100/100

➤ **Fg. 2 part. 219 sub. 2**, cat. C/2, Cl. 1, cons. 62 mq, s.c. tot. 67 mq, r.c. Euro 153,70, via Presenda 47 piano T [mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 219];
censimento urbano derivato da:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 09.03.2011 prat. n. TO0228342 in atti dal 09.03.2011 (n. 111188.1/2011);
- variazione nel classamento de 14.04.2007 prat. n. TO0362301 in atti dal 14.04.2007 (n. 34377.1/2007);
- costituzione del 14.04.2006 prat. n. TO0167257 in atti dal 14.04.2006 (n. 3218.1/2006).

➤ **Fg. 2 part. 218 sub. 3**, cat. C/2, Cl. 1, cons. 28 mq, s.c. tot. 31 mq, r.c. Euro 69,41, via Presenda 47 piano T [mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 219];
censimento urbano derivato da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 09.03.2011 prat. n. TO0228348 in atti dal 09.03.2011 (n. 111193.1/2011);
- variazione nel classamento de 14.04.2007 prat. n. TO0362301 in atti dal 14.04.2007 (n. 34377.1/2007);
- costituzione del 14.04.2006 prat. n. TO0167257 in atti dal 14.04.2006 (n. 3218.1/2006).

➤ **Fg. 2 part. 218 sub. 1**, BENE COMUNE NON CENSIBILE, via Presenda 47 piano T [mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 219];
censimento urbano derivato da:

- *variazione toponomastica richiesta dal Comune del 09.03.2011 prat. n. TO0228349 in atti dal 09.03.2011 (n. 111194.1/2011);*
- *costituzione del 14.04.2006 prat. n. TO0167257 in atti dal 14.04.2006 (n. 3218.1/2006).*

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà stessa ditta (mapp. 223, lotto "A"), via Prescenda, proprietà stessa ditta (mapp. 220, lotto "C"), proprietà altra ditta (mapp. 102).

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati che si allegano (cfr. doc. 4 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, per quanto visionabile dalla via pubblica stante la copiosa vegetazione spontanea che ricopre i bassi fabbricati in esame, cfr. sezione in risposta al quesito "6".

LOTTO 3

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Leinì (TO) al Fg. 2 mapp. 220 [ex Fg. 2 mapp. 17] (ente urbano) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Leinì (TO):

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta RRRRRR DDDDDD nato a ***** (***) il ***** c.f. ***** proprietà per 100/100

- **Fg. 2 part. 220, cat. F/3, via Prescenda 47 piano T [mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 220];**

censimento urbano derivato da:

- *variazione toponomastica richiesta dal Comune del 09.03.2011 prat. n. TO0228352 in atti dal 09.03.2011 (n. 111196.1/2011);*
- *costituzione del 14.04.2006 prat. n. TO0167269 in atti dal 14.04.2006 (n. 3219.1/2006).*

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà stessa ditta (mapp. 219), via Prescenda, proprietà altra ditta su due lati (mapp. li 197-104-102).

Corrispondenza catastale

Essendo l'unità immobiliare classata in categoria F/3, relativa agli immobili in corso di costruzione,

non è presente in conservazione presso il Catasto Fabbricati planimetria catastale che ne rappresenti le consistenze.

* * *

QUESITO 2:

"L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi"

2.1 TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (08.06.2021) infra descritto, gli immobili pignorati risultavano per l'intero in capo al soggetto eseguito sig. RRRRRRR DDDDDD nato a ***** (***) il ***** c.f. *****.

Come da incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E., la scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile - estratto di matrimonio per riassunto del debitore eseguito, che si allegano (cfr. doc. 5 allegato).

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

Cronistoria ventennale

Il mappale censito al C.T. quale Fg. 2 part. 17, da cui è derivato l'intero compendio immobiliare pignorato, pervenne all'esecutato per successione in morte del sig. FFFFFFF GGGGGG nato il ***** a ***** (***) c.f. ***** deceduto il 05.05.1998; denuncia di successione del 31.10.1998 rep. nr. 60/1092 presentata presso l'Ufficio del Registro di Alba e trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 08.03.1999 ai nn. 7505/5154 e il 21.09.2007 ai nn. 51123/30391 (cfr. doc. 6 allegato); in forza di testamento olografo pubblicato con atto rogito notaio De Lorenzo rep. nr. 47877/14662 del 25.06.1998 reg. a Torino il 06.07.1998 al nr. 12306.

E' presente presso la C.RR.II. di Torino 2 nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a firma del notaio Lupetti Marcello Claudio del 14.12.2006 rep. 216 trascritto in data 18.09.2025 ai nn. 40686/30157 (cfr. doc. 7 allegato); si precisa che in tale nota di trascrizione sono stati indicati gli estremi dei beni pignorati, derivati dall'originario mappale 17 del Fg. 2 e non l'identificativo originario di tale mappale.

Primo atto tra vivi anteriore al ventennio

Il mappale censito al C.T. quale Fg. 2 part. 17 pervenne al sig. FFFFFFF GGGGGG sopra generalizzato, dante causa dell'odierno eseguito, con atto di compravendita del 28.12.1990 rogito notaio Deorsola

Cesare trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 26.01.1991 ai nn. 4582/3604 (cfr. doc. 8 allegato) da potere del sig. BBBBBB CCCCCC nato a ***** (**) il ***** c.f. *****.

2.3 CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., costituita da *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano del 16.06.2021*, vi è corrispondenza tra quanto accertato durante le oo.pp. e quanto contenuto nella documentazione sopra citata.

* * *

QUESITO 3:

"L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico) specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (sopra precisata), questo esperto ha unicamente provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni presso la C.RR.II. di Torino 2 (cfr. doc. 9 allegato) a nome del soggetto esecutato al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e sino a tutto il 03.03.2026.

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Direzioni Provinciali di Torino I, Torino II ed Ufficio Territoriale di Ciriè competente per territorio);
- delle ricerche effettuate presso il Comune di Leini (TO) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;

sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue.

3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate.

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese di gestione

Nulla da riferire in quanto le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

Altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sui beni pignorati.

3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

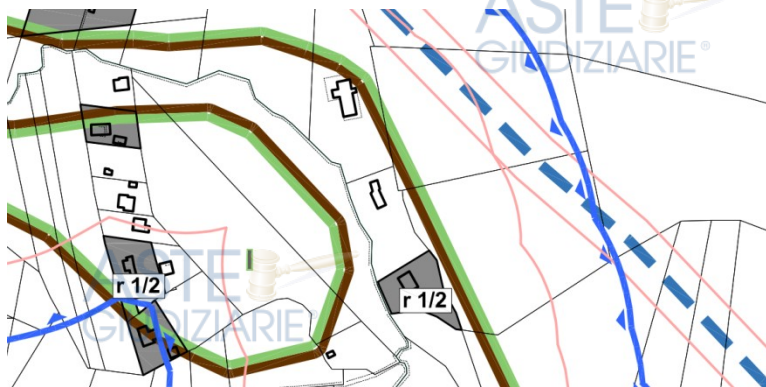
I beni oggetto del presente procedimento risultano per l'intero in capo al soggetto esecutato.

Dalle ricerche anagrafiche esperite l'esecutato risulta avere residenza presso l'indirizzo del compendio immobiliare pignorato (via Presenda nr. 47, Leini).

Non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi in essere direttamente riferibili alle uu.ii. pignorate (*cf. sezione in risposta al quesito nr."4"*).

3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Rimandando alle indicazioni contenute nel P.R.G.C. comunale vigente di cui si omettono per brevità di relazione gli estremi di approvazione) e alla relativa Carta di Sintesi per la pericolosità geomorfologica ad esso allegata, si sintetizza quanto segue.



Estratto P.R.G.C. con sovrapposizione Carta di Sintesi

LOTTO 1

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in *Area Agricola*.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in *Classe IIIa* relativa a *settori in cui insistono condizioni di pericolosità geologica/aree interessate dalla*

dinamica dei corsi d'acqua e/o da processi di versante. Porzioni prevalentemente inedificate non idonee ad ospitare nuove edificazioni.

Si precisa che con atto di vincolo del 17.01.1992 rogito notaio Deorsola Cesare rep. nr. 189720/27848 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 22.01.1992 ai nn. 4650/3758, il dante causa dell'odierno esecutato si impegnò - a favore del Comune di Leinì - a *mantenere la destinazione dell'erigendo immobile a servizio dell'attività agricola, con la precisazione che il mutamento della destinazione d'uso è consentito previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi nel caso di morte, invalidità e cessazione per causa di forza maggiore accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura [...]* (cfr. doc. 10 allegato).

LOTTO 2

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in *Area Agricola*.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in *Classe IIIa* relativa a *settori in cui insistono condizioni di pericolosità geologica /aree interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua e/o da processi di versante. Porzioni prevalentemente inedificate non idonee ad ospitare nuove edificazioni.*

LOTTO 3

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in *Area Agricola*.

Il fabbricato pignorato, secondo il P.R.G.C., è classato quale *Insediamiento improprio, attività residenziali - "r1/2" edifici e complessi di recente formazione.*

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in *Classe IIIa* relativa a *settori in cui insistono condizioni di pericolosità geologica /aree interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua e/o da processi di versante. Porzioni prevalentemente inedificate non idonee ad ospitare nuove edificazioni.*

* * *

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono emersi ulteriori particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sui beni pignorati, fatta eccezione per quanto sopra esposto.

Relativamente agli Usi civici, questo esperto ha provveduto ad effettuare ricerca a mezzo del servizio telematico "Usi civici" della Regione Piemonte ottenendo esito negativo.

3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità, che andranno cancellate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2:

- **Formalità del 08.06.2021 nn. 25612/18744**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 13.05.2021 rep. 1728, a favore della AAAAAA SSSSSS S.R.L. con sede in ***** (***) c.f. ***** e contro l'esecutato sig. RRRRRR DDDDDD sopra generalizzato, (cfr. doc. 12 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati pertanto andrà cancellata integralmente.**

Si segnala che all'interno della formalità il bene di cui al Fg. 2 part. 220 è erroneamente indicato come "sub. 2", inesistente; il corretto censimento a C.F. del bene è Fg. 2 part. 220.

- **Formalità del 18.01.2017 nn. 2125/1564**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 19.10.2016 rep. 6313/2016, a favore di UUUUUU S.P.A. con sede in ***** (***) c.f. ***** e contro l'esecutato sig. RRRRRR DDDDDD sopra generalizzato, (cfr. doc. 13 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 03.02.2016 nn. 3593/573**: nota per iscrizione di ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Torino in data 25.01.2016 rep. nr. 851/2016, derivante da decreto ingiuntivo, a favore della UUUUUU S.P.A. sede in ***** (***) c.f. ***** e contro l'esecutato sig. RRRRRR DDDDDD anzi generalizzato per complessivi Euro 280.000,00 di cui Euro 260.401,13 per capitale (cfr. doc. 14 allegato); **tale formalità colpisce anche altri beni oltre i pignorati pertanto andrà cancellata parzialmente.**

Si precisa che tale formalità risulta essere stata annotata per restrizione di beni, come da annotazioni compiegate (cfr. doc. 14 allegato) le quali non interessano i beni oggi pignorati.

3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento al 03.03.2026.

* * *

QUESITO 4:

"L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito"

*«Il perito provveda, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo con titolo avente data certa anteriore al pignoramento, a valutare motivatamente se sia stato pattuito un **canone vile** (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo) alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali dal bene e dei valori correnti oppure provveda a stimare un' **indennità congrua** per l'occupazione del bene, in caso di occupazione senza titolo»*

A seguito del sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e gli uffici Anagrafe sotto precisati si riferisce quanto segue.

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Il sopralluogo presso la località, come descritto in premessa, è stato effettuato in data 04.11.2025 congiuntamente al custode nominato, e alla presenza dei soggetti occupanti parte del complesso immobiliare di cui al lotto "1" tali sigg.ri FFFFFF AAAAAA nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** e MMMMMM CCCCCC nata a ***** (**), il ***** c.f. *****.

I soggetti componenti al sopralluogo con atteggiamento disponibile e collaborativo hanno consentito l'accesso all'intero compendio immobiliare pignorato. Gli stessi dichiaravano di occupare quale prima casa, da circa sei anni in forza di comodato d'uso verbale, parte dell'unità immobiliare abitativa di cui al lotto "1" (porzione a sud) nonché i magazzini al piano seminterrato dello stesso lotto; riferivano inoltre che le restanti uu.ii. pignorate sono nella disponibilità del soggetto esecutato e dichiaravano infine – confermando in fatto consentendo l'accesso durante il sopralluogo – di possedere copia delle chiavi della rimanente porzione dell'unità abitativa del lotto "1" e del complesso immobiliare di cui al lotto "3". Il componente alle operazioni precisava infine che il materiale vario presente al piano seminterrato del fabbricato di cui al lotto "3" è di sua proprietà.

Durante le attività di sopralluogo, la versione fornita dai componenti alle operazioni è parsa verosimile.

4.2 VALUTAZIONE EVENTUALE VILTA' CANONI PATTUITI

Non necessaria. Solo alcuni dei beni pignorati risultano occupati da un soggetto terzo estraneo al pignoramento, ma senza titolo avente data certa anteriore al pignoramento (comodato verbale).

4.3 STIMA INDENNITA' CONGRUA PER BENI OCCUPATI DA TERZI SENZA TITOLO

L'esperto scrivente ha provveduto, vista l'occupazione di alcuni dei beni pignorati da parte di soggetti terzi estranei al pignoramento senza titolo avente data certa anteriore al pignoramento, a stimare un'indennità congrua per tali uu.ii. come di seguito esposto.

LOTTO 1

Risultano occupate in forza di comodato verbale parte dell'unità immobiliare abitativa (C.F. Fig. 2 part. 218 sub. 2 cat. A/7) per una porzione pari a circa 1/3 del totale, nonché i locali al piano seminterrato adibiti a magazzini e depositi (C.F. Fig. 2 part. 218 sub. 3 cat. C/2).

A seguito di un'analisi dei valori medi per la locazione riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate per il periodo corrente, nonché dei valori medi per le

locazioni di beni simili in zona desumili dalle offerte correntemente sul mercato, confrontato il tutto con lo stato manutentivo dei beni oggetto di occupazione, questo Esperto ha determinato le seguenti indennità di occupazione per i beni de quo:

- Euro 280,00 mensili per la parte abitativa al piano terreno;
- Euro 290,00 mensili per la parte al piano seminterrato adibita a magazzino/deposito.

LOTTO 2

Nulla da riferire trattandosi di beni in stato di completo abbandono.

LOTTO 3

Considerato quanto dichiarato dal soggetto comparente alle operazioni, ovvero che i materiali di varia natura stoccati all'interno del piano seminterrato di tale fabbricato sono di sua proprietà, questo esperto – ritenendo tale operazione utile ai fini della procedura – ha provveduto a determinare un'indennità di occupazione anche per tali locali (con pari modalità operative utilizzate per i beni di cui al lotto 1) pari a Euro 200,00 mensili.

4.4 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Questo esperto mezzo P.E.C. del 03.11.2025 trasmetteva istanza per interrogazioni in anagrafe tributaria all'Agenzia Entrate, Direzioni Provinciali di Torino I e Torino II nonché all'Ufficio Territoriale di Ciriè, competente per territorio; alla data odierna la scrivente non ha ricevuto alcun tipo riscontro dagli uffici anzidetti.

Si precisa che il Custode giudiziario nominato, Avv. Lorena Meritano, nella propria prima relazione di custodia, sul punto così riferiva:

"in data 24.10.2025 inoltrava all'AGENZIA delle ENTRATE richiesta dell'eventuale esistenza di contratti di locazione/comodato tra il debitore e terzi che riscontrava 'non risultare in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili di cui all'istanza'".

* * *

QUESITO 5:

"L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici"

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Ubicazione e descrizione intorno

Il compendio pignorato si trova nel Comune di Leini (TO), , via Presenda nr. 47, nelle campagne a nord-ovest del territorio urbano comunale, in area periferica rispetto al centro urbano, prettamente rurale fatta

eccezione per alcuni piccoli complessi residenziali e/o cascine agricole. Per raggiungere le attività commerciali ed i servizi di prima necessità occorre raggiungere i limitrofi centri cittadini di Leini (a 11 km circa), San Francesco al Campo (a 9 km circa) o Lombardore (a 8 Km circa).

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili oggetto di pignoramento; si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. *A cartella .rar contenente le immagini in formato .jpeg* allegato) e agli schemi planimetrici allestiti dalla scrivente per sovrapposizione del rilievo planimetrico esperito a campione su estratto elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi (per i lotti 1 e 3) (cfr. doc. *15 in formato .pdf* e doc. *B cartella .rar contenente la planimetria in formato .jpeg* allegati) nonché alle planimetrie catastali dei bassi fabbricati di cui al lotto "2" (cfr. doc. 4 allegato) per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

Descrizione unità immobiliari pignorate

LOTTO 1

Trattasi di villino indipendente libero su quattro lati elevato a un piano f.t. oltre piano seminterrato collegati tra loro da scala interna, entrostanti area esterna pertinenziale esclusiva, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), porzione abitativa suddivisa (senza titolo) in due unità la prima costituita da due camere, bagno, cucina e disimpegno e la seconda da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e veranda; oltre terrazzo e balconata esterni;
- al piano seminterrato (S1), ampio magazzino suddiviso in due locali e intercapedini contro terra.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite cancello affacciato sulla via pubblica (*via Presenda*).

A corredo della proprietà trovasi l'area esterna in parte piana ed in parte a lieve pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, solo parzialmente cintata, destinata in parte a cortile ed in parte a verde.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica (*via Presenda*).

Le aree esterne esclusive a corredo del fabbricato al momento del sopralluogo si presentavano in scarso stato manutentivo: erano presenti una precaria (e malconcia) serra stagionale, mezzi, macchinari, rifiuti e rottami di vario tipo e origine ed una rigogliosa vegetazione spontanea invadente le aree verdi originariamente destinate ad orto e giardino.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva classica degli anni della seconda metà del Novecento, quali struttura portante in cemento armato, copertura a falde inclinate con soprastante manto di copertura in laterizio, tamponature in muratura, facciate rifinite al civile, ecc.; gode di ordinaria composizione architettonica.

Il complesso immobiliare si presenta pressoché per l'intero allo stato originale, fatta eccezione per alcuni interventi puntuali di piccola entità; le condizioni manutentive e conservative al momento del sopralluogo risultavano mediocri all'interno del fabbricato e scarse esternamente.

Tutti i locali risultavano rifiniti al civile fatta eccezione per il piano seminterrato che si presentava al grezzo.

I serramenti esterni sono del tipo a battente, completi di tapparelle d'oscuro esterne a movimentazione elettrificata. I serramenti interni sono del tipo a battente, di varia fattura.

Internamente lo stabile presenta le normali dotazioni e finiture al civile (fatta eccezione per il piano seminterrato che si presenta al grezzo) così sintetizzabili (si rimanda alla documentazione fotografica allegata per maggior dettaglio):

- pavimenti in piastrelle di ceramica/grés e/o legno di varia fattura;
- rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica e/o grés porcellanato;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate;
- scala interna di collegamento verso il piano seminterrato del tipo a chiocciola in legno.

Si segnala nel soggiorno presenza di efflorescenze sul soffitto e segni di bagnamento a gravità sul palchetto in legno sottostante, nella zona in prossimità del camino; ad una prima analisi - senza aver potuto accedere al sottotetto per verificare - non si esclude che tali degradi possano essersi originati da una perdita proveniente dal manto di copertura e/o dai faldali a chiusura del comignolo in cui sfocia la canna fumaria a corredo del camino.

Relativamente alla copertura, si segnala altresì che dall'esterno sul lato sud-est della copertura si notavano le seguenti criticità:

- la canna fumaria della stufa presente nella porzione di appartamento abitata risulta essere priva di comignolo di uscita sulla falda sud-est;
- alcune tegole di dorsale fuori sede.

Si segnala infine che il soffitto, al grezzo, del locale al piano seminterrato presentava in alcuni punti evidenti segni di sfondellamento degli elementi in laterizio.

Il compendio in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto di riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo alimentato a GPL (bombolone installato all'esterno, fuori terra) collegato a radiatori in alluminio nei vari locali, oltre stufa supplementare posta nella porzione di unità immobiliare che al momento del sopralluogo risultava abitata; i soggetti componenti al sopralluogo dichiaravano che l'impianto di riscaldamento non è funzionante;

- impianto idrico-sanitario sottotraccia; i sanitari sono di tipo civile, originali, in ceramica con rubinetterie di miscelazione cromate; i soggetti comparenti al sopralluogo dichiaravano testualmente che "*non arriva più l'acqua dall'acquedotto*" e che, per la quotidianità gli stessi utilizzano l'acqua di un pozzo ivi presente (non rintracciato);
- impianto elettrico sottotraccia; si segnala che il quadro elettrico risultava, al momento del sopralluogo, privo di coperchio e con diversi cavi e collegamenti "volanti";
- impianto di scarico reflui collegato a fossa Imhoff (secondo quanto dichiarato dai comparenti al sopralluogo).

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

LOTTO 2

Tettoie destinate a deposito e legnaia, elevati a un piano f.t., in completo stato di abbandono.

L'accesso ai manufatti non è stato possibile essendo l'intero mappale ed i manufatti perlopiù invasi e ricoperti da rovi e vegetazione spontanea ivi presenti.

Dalla documentazione fotografica storica contenuta nelle pratiche edilizie consultate presso l'Ufficio Tecnico comunale emerge che tali manufatti consistono in costruzioni precarie con struttura lignea e copertura inclinata a singola falda.

Si segnala che, per quanto visionabile, la tettoia più ampia – destinata a deposito – risulta avere manto di copertura in lastre ondulate in materiale amiantifero (eternit); dal portale A.R.P.A. Piemonte – contenente i dati riassuntivi dei fabbricati contenenti amianto antropico – risulta essere stato effettuato censimento nel luglio 2023 con una stima di circa 126 mq di materiale amiantifero non bonificato.

Completa la proprietà il terreno circostante entro cui insistono le due tettoie contigue, avente accesso dalla via pubblica (*via Presenda*), avente andamento in parte piano ed in parte a lieve pendio, privo di recinzione a chiusura.

LOTTO 3

Fabbricato in corso di costruzione (quasi ultimato), in scarso stato manutentivo, elevato a un piano f.t. oltre piano sottotetto (collegato al terreno tramite scala interna e ascensore interno) e piano seminterrato accessibile tramite ascensore interno e scala esterna, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), ingresso living su soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;
- al piano sottotetto (2° f.t.), ampia camera e bagno;
- al piano seminterrato (S1), vani accessori a deposito.

Completa la proprietà l'area esterna in parte piana ed in parte a lieve pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, con accesso diretto dalla via pubblica, priva di recinzione a chiusura ed in scarso stato manutentivo: al momento del sopralluogo erano presenti un dehor prefabbricato in ferro e vetro posato sul terrazzo esterno, un furgone parcheggiato sul fronte, rifiuti e macerie di vario tipo e origine.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva classica dell'epoca moderna, quali struttura portante in cemento armato, copertura a falde inclinate con orditura in legno e soprastante manto di copertura in laterizio, solai in latero-cemento, tamponature in muratura con cappotto termico esterno, ecc.; gode di ordinaria composizione architettonica.

Le opere di realizzazione del complesso immobiliare risultano pressoché concluse al piano terreno ed esternamente; si presentavano non ultimate invece, in particolare a livello di finiture, le opere ai piani sottotetto e seminterrato. Le condizioni manutentive e conservative al momento del sopralluogo risultavano scarse per l'intero compendio immobiliare, con evidenti i primi segni di degrado, incuria e mancata manutenzione ordinaria.

I serramenti esterni sono del tipo a battente e/o scorrevoli a seconda dei casi, completi di tapparelle d'oscuro esterne a movimentazione elettrificata. I serramenti interni sono del tipo a battente, di varia fattura.

Internamente lo stabile presenta le normali dotazioni e finiture al civile (fatta eccezione per il piano seminterrato che si presentava al grezzo) così sintetizzabili (si rimanda alla documentazione fotografica allegata per maggior dettaglio):

- pavimenti in legno di varia fattura;
- rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica e/o grés porcellanato;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate;
- scala interna di collegamento verso il piano sottotetto del tipo a chiocciola in legno.

Si segnalano evidenti tracce di incuria e degrado dovuto alla mancata manutenzione straordinaria dei manufatti, in particolare nelle parti esterne di fabbricato, serramenti, intradosso copertura e portoncino d'ingresso.

Il compendio in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto di riscaldamento ambienti del tipo radiante a pavimento e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo collegati a sistema solare in copertura e, secondo le dichiarazioni del comparante alle oo.pp., a sonde geotermiche; il soggetto comparante alle attività precisava che tale impianto non è funzionante;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia; i sanitari sono di tipo civile, in ceramica con rubinetterie di miscelazione cromate;

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di scarico reflui collegato a fossa Imhoff (secondo quanto dichiarato dai componenti al sopralluogo).

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

* * *

QUESITO 6:

"L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate"

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leini (TO) ed a mezzo del Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) la scrivente ha potuto accertare quanto segue.

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

Inquadramento urbanistico

Si intende qui integralmente richiamato quanto già esposto al punto "3.5" della presente relazione di stima, che non si riporta per brevità di relazione.

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Leini (TO) con stretto riferimento ai beni pignorati, precisato che non è stato consentito all'Esperto scrivente di visionare i registri d'archivio, l'Ufficio Tecnico comunale esibiva per la presa visione con modalità *de visu* quanto segue.

LOTTO 1

- Pratica Edilizia nr. 249/77 relativa ad *istanza di concessione edilizia per costruzione fabbricato colonico composto da abitazione e stalle*, intestata al sig. BBBBBB GGGGGG in Loc. Vauda – Cascina Provarina; nel fascicolo è presente parere sospensivo da parte della P.A..
- Pratica Edilizia nr. 138/79 relativa ad *istanza di concessione edilizia per nuova costruzione rurale*, intestata al sig. BBBBBB GGGGGG in Loc. Vauda – Cascina Provarina; nel fascicolo è presente parere sfavorevole da parte della P.A..
- Pratica Edilizia nr. 71/80 relativa a *istanza di concessione edilizia per costruzione casa rurale e stalla*, intestata al sig. BARBARINO Gandolfo in Loc. Vauda – Cascina Provarina; nel

fascicolo è presente notifica sospensione da parte della P.A..

- Pratica Edilizia nr. 142/82 relativa ad *istanza di concessione edilizia per nuova costruzione fabbricato rurale per apicoltura*, intestata al sig. BBBBBB CCCCCC in via Provarina; nel fascicolo è presente parere sospensivo da parte della P.A..
- Pratica Edilizia nr. 181/84 relativa ad *istanza di concessione edilizia per nuova costruzione rurale per apicoltura*, intestata al sig. BBBBBB CCCCCC in via Cascina Provarina; nel fascicolo è presente parere sospensivo da parte della P.A..
- **Concessione Edilizia n. 53/85 del 12.12.1985** rilasciata al sig. BBBBBB CCCCCC (cfr. doc. 16 allegato) per *costruzione fabbricato rurale uso apicoltura*; nel fascicolo è presente comunicazione di inizio lavori, manca invece la comunicazione di fine lavori.
- **Concessione Edilizia n. 35/88 del 28.12.1988** rilasciata al sig. BBBBBB CCCCCC (cfr. doc. 17 allegato) per *variante in corso d'opera a C.E. 53/85, costruzione piano interrato ad uso magazzino*; nel fascicolo è presente comunicazione di inizio lavori, manca invece la comunicazione di fine lavori.
- **Concessione Edilizia n. 104/91 del 08.04.1992** rilasciata al sig. FFFFFFFF GGGGGG (cfr. doc. 18 allegato) per *realizzazione abitazione rurale*; nel fascicolo è presente comunicazione di inizio lavori, manca invece la comunicazione di fine lavori.
- Pratica Edilizia nr. 7/96 relativa ad *istanza di sanatoria per difformità dalla C.E. 104/91*, intestata al sig. FFFFFFFF GGGGGG; nel fascicolo è presente notifica di diniego da parte della P.A..

LOTTO 2

- **Permesso di Costruire in Sanatoria per CONDONO EDILIZIO n. 347/3 del 23.06.2006** rilasciata all'odierno esecutato sopra generalizzato (cfr. doc. 19 allegato) per *costruzione basso fabbricato uso legnaia*.
- **Permesso di Costruire in Sanatoria per CONDONO EDILIZIO n. 348/3 del 23.06.2006** rilasciata all'odierno esecutato sopra generalizzato (cfr. doc. 20 allegato) per *costruzione basso fabbricato uso deposito*.

LOTTO 3

- Pratica edilizia nr. 452/2 relativa a *domanda per condono di costruzione edilizia residenziale*, intestata al soggetto esecutato, sopra generalizzato; tale pratica risulta essere stata archiviata e sostituita dalla successiva prat. ed. nr. 346/3.

- **Permesso di Costruire in Sanatoria per CONDONO EDILIZIO n. 346/3 del 23.06.2006** rilasciata all'odierno esecutato sopra generalizzato (cfr. doc. 21 allegato) relativo a *struttura e copertura in cemento armato per nuova costruzione edificio residenziale*.
- **Permesso di Costruire n. 328/06 del 29.02.2008** rilasciata all'odierno esecutato sopra generalizzato (cfr. doc. 22 allegato) per *opere di completamento fabbricato residenziale in area agricola condonato con condono nr. 346/3* in strada Prescenda nr. 47; nel fascicolo è presente comunicazione di inizio lavori, manca invece la comunicazione di fine lavori.

Dichiarazione di agibilità

LOTTI 1, 2 e 3

All'interno della documentazione edilizia resa disponibile per la consultazione dall'Ufficio Tecnico comunale non sono state rintracciate Dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità relative ai beni pignorati.

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Verifica Regolarità

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata, si riferisce quanto segue.

LOTTO 1

➤ Edilizia/urbanistica

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

- Piano seminterrato (S1)
 - 1) presenza di intercapedine sui lati contro terra (nord, est e sud);
 - 2) assenza parete divisoria tra magazzino sementi e locale ricovero mezzi agricoli;
 - 3) nel magazzino sementi presenza apertura (finestra) verso intercapedine;
 - 4) presenza parete divisoria nel locale ricovero mezzi agricoli;
nel locale pre-essiccamento colture
 - 5) presenza di aperture nella parete ovest;
 - 6) presenza di sistema posticcio (legname e reti) a chiusura del lato sud;
 - 7) assenza locale C.T.;
 - 8) presenza di porta verso intercapedine.
- Piano terreno (1° ft.)
 - 9) presenza di veranda sul terrazzo sul lato ovest;

- 10) presenza di portico sul lato est;
- 11) suddivisione dell'appartamento in due unità abitative, con conseguenti modifiche interne (tramezzi) e trasformazione di una delle camere in soggiorno con angolo cottura (con conseguenti modifiche impiantistiche);
- 12) assenza di tramezzo divisorio tra l'originaria dispensa ed il posto cottura oggi uniti in un unico locale cucina;
- 13) diversa conformazione canna fumaria a corredo del camino sul lato nord;
- 14) altezze interne diverse dal licenziato (in eccesso) in particolare al piano terreno ove mancano i controsoffitti previsti da progetto;
- 15) presenza baracche posticce per il ricovero di animali da cortile e una serra stagionale precaria nelle aree esterne a corredo del fabbricato;
- 16) assenza agibilità.

➤ Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

Si rilevano le seguenti irregolarità:

- mancata rappresentazione della suddivisione (abusiva) in due unità abitative;
- mancata rappresentazione tramezzo interno e finestra verso intercapedine al piano seminterrato.

LOTTO 2

➤ Edilizia/urbanistica

Per quanto è stato possibile visionare in situ, stante la copiosa vegetazione spontanea che ricopre il compendio immobiliare in questione, lo stesso risulta sostanzialmente conforme a quanto condonato.

Si rammenta la presenza di materiale amiantifero (lastre ondulate in eternit) sulla copertura della tettoia uso deposito, per una superficie stimata (A.R.P.A.) di circa 125,00 mq.

➤ Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

La rappresentazione planimetrica delle uu.ii., per quanto raffrontabile con le consistenze in situ, risulta sostanzialmente conforme.

LOTTO 3

➤ Edilizia/urbanistica

Precisato che il Comune di Leinì ha fornito la documentazione edilizia relativa al compendio immobiliare in questione in epoca successiva al sopralluogo esperito, raffrontato quanto licenziato con quanto visionato sulla località, si rilevano diverse incongruenze tra autorizzato e stato dei luoghi, così sommariamente riassumibili:

- a) diversa distribuzione interna e dotazione dei locali, con conseguente diversa conformazione e posizione delle tramezzature interne, a tutti i piani (seminterrato, terreno e sottotetto);
- b) diversa conformazione, numero e posizione delle aperture esterne, a tutti i piani (seminterrato, terreno e sottotetto);
- c) la scala a chiocciola anziché collegare piano terreno e seminterrato collega piano terreno e piano sottotetto (da progetto accessibile solo tramite botola);
- d) presenza ascensore interno di collegamento ai vari piani (seminterrato, terreno e sottotetto);
- e) presenza di finiture al civile (non ultimate) al piano sottotetto, compresa realizzazione di un bagno;
- f) presenza di veranda prefabbricata sul terrazzo esterno;
- g) assenza agibilità.

➤ Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

A livello planimetrico non vi è rappresentazione catastale essendo l'immobile ancora censito in classe F/3 relativa ai fabbricati in corso di costruzione.

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

LOTTO 1

➤ Edilizia/urbanistica¹

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

Le irregolarità riscontrate ai punti 2, 3, 4, e 12 si ritengono regolarizzabili ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00, da inserirsi all'interno di una pratica edilizia di regolarizzazione di più ampio spettro riguardante la regolarizzazione e/o rimessa in pristino al licenziato delle rimanenti irregolarità riscontrate.

Le rimanenti irregolarità, vista la complessa crono-storia edilizia del fabbricato e dell'area urbanistica e geomorfologica entro cui lo stesso insiste, la verifica dell'effettiva possibilità di regolarizzazione edilizia/urbanistica/paesaggistica degli stessi richiederebbe indagini urbanistiche approfondite non eseguibili nei tempi e nelle modalità previste dal presente incarico ricevuto.

Ai fini valutativi, tenuto conto della reale incertezza in merito all'effettiva possibilità di regolarizzazione di tali abusi, si terrà conto della condizione più sfavorevole, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione licenziata, con un ammontare sommario dei costi di ripristino

¹ Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

pari ad Euro 13.000,00 oltre oo.ll.. Tale cifra rappresenta una valutazione sommaria dei costi di ripristino, ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di rimessa in pristino e/o regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione.

Relativamente ai manufatti precari di cui al punto "15", stante la natura posticcia e temporanea degli stessi nonché il valore pressoché nullo ai fini valutativi, si ritiene il loro sgombero ricompreso nelle attività di rimessa in pristino sopra determinate.

I costi per gli adempimenti tecnico professionali delle suddette regolarizzazioni e/o rimesse in pristino nonché per la Segnalazione Certificata di Agibilità, da presentarsi post-regolarizzazione degli abusi, si ritengono ricompresi nella cifra sopra stimata per le attività di rimessa in pristino.

Il tutto per complessivi 14.000,00 Euro, prudenzialmente approssimati per eccesso ad Euro 15.000,00. Eventuali extra costi al momento non prevedibili e/o ulteriori sanzioni in merito erogate dalla P.A. possono ragionevolmente ritenersi compensati dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima.

➤ Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica dei beni, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di Euro 15.500,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

LOTTO 2

La presenza della copertura in Eternit sulla tettoia ad uso deposito comporterà – per la sua bonifica/regolarizzazione – degli extra costi, in questa sede solo sommariamente determinabili in quanto occorrerebbero delle valutazioni approfondite sulle condizioni manutentive del manto di copertura al

fine di comprendere se sia sufficiente procedere con:

- semplice manutenzione straordinaria al fine di rimuovere le criticità puntuali esistenti, successivo allestimento del piano di manutenzione e controlli annuali;
- oppure procedere con i c.d. "incapsulamento" o "confinamento" del manto di copertura in questione, procedendo poi alle dovute manutenzioni/controlli programmati;
- oppure procedere con l'integrale bonifica della copertura, procedendo alla rimozione delle lastre in Eternit, allo smaltimento delle risulite in centri di raccolta specializzati, e alla realizzazione di un

nuovo manto di copertura con materiali adeguati al contesto.

Chiaramente, in funzione di quale delle tre opzioni sopra esposte risulterà percorribile, i relativi costi esecutivi e correlati saranno piuttosto differenti.

Non potendo definire con assoluta certezza – in questa sede – quale delle casistiche sopra accennate risulterà quella percorribile, ai fini valutativi verrà considerato lo scenario con gravosità maggiore tra le tre proposte (ovvero l'intervento risolutivo, considerata anche la limitata dimensione della copertura), ossia l'ipotesi di bonifica integrale della copertura con smaltimento del materiale amiantifero e sua sostituzione con lastre di lamiera grecata; considerando un costo medio vivo per tale intervento pari a circa 50 €/mq oltre oo.ll. forfettari comprensivi di costi per la gestione tecnica e di sicurezza dell'intervento, tenendo conto di una superficie di falda complessiva stimata in circa 125,00 mq, i costi suddetti sono orientativamente stimabili in Euro 6.250,00 prudenzialmente arrotondati per eccesso ad Euro 7.000,00 stante la natura approssimativa della valutazione sopra esposta.

Quanto sopra al lordo – sia per l'ipotesi considerata, che per le altre due ventilate – di eventuali sgravi ed agevolazioni derivanti da Bandi, Bonus, Contributi di carattere regionale, nazionale e/o europeo a sostegno dei soggetti che investono nella rimozione dell'amianto.

Eventuali maggiori o extra costi non qui determinabili sono ragionevolmente ritenuti compensati dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima.

Il tutto per un totale di Euro 7.000,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

➤ Catastale

Nulla da riferire.

LOTTO 3

➤ Edilizia/urbanistica

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

Ad una prima analisi, le irregolarità riscontrate ai punti "a", "c", "d" si ritengono regolarizzabili ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00, da inserirsi all'interno di una pratica edilizia di regolarizzazione di più ampio spettro riguardante la regolarizzazione e/o rimessa in pristino al licenziato delle rimanenti irregolarità riscontrate.

Le rimanenti irregolarità, vista la complessa crono-storia edilizia del fabbricato (il cui impianto originario deriva da un condono) e dell'area urbanistica e geomorfologica entro cui lo stesso insiste, la verifica dell'effettiva possibilità di regolarizzazione edilizia/urbanistica/paesaggistica degli stessi

richiederebbe indagini urbanistiche approfondite non eseguibili nei tempi e nelle modalità previste dal presente incarico ricevuto.

Ai fini valutativi, tenuto conto della reale incertezza in merito all'effettiva possibilità di regolarizzazione di tali abusi, si terrà conto della condizione più sfavorevole, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione licenziata, con un ammontare sommario dei costi di ripristino pari ad Euro 15.000,00 oltre oo.ll.. Tale cifra rappresenta una valutazione sommaria dei costi di ripristino, ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di rimessa in pristino e/o regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione.

I costi per gli adempimenti tecnico professionali delle suddette regolarizzazioni e/o rimesse in pristino nonché per la Segnalazione Certificata di Agibilità, da presentarsi post-regolarizzazione degli abusi, si ritengono ricompresi nella cifra stimata per le attività di rimessa in pristino.

Il tutto per complessivi 16.000,00 Euro; eventuali extra costi al momento non prevedibili e/o ulteriori sanzioni in merito erogate dalla P.A. possono ragionevolmente ritenersi compensati dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima.

➤ Catastale

Occorrerà procedere, post-regolarizzazione edilizia del bene e completamento del fabbricato, alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale per finalità rivolte al corretto censimento del fabbricato, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 800,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di Euro 16.800,00 prudenzialmente approssimati per eccesso ad Euro 17.000,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni,

6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 11.03.2026, non sono stati rintracciati A.P.E. e/o A.Q.E. relativi ai beni pignorati.

6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non reperito trattandosi di fabbricati.

* * *

QUESITO 7:

"L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%).

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici."

Ai fini della determinazione del valore delle uu.ii. pignorate la scrivente ha provveduto a sondare il mercato immobiliare locale avendo cura di concentrare le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative. Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale. Questo esperto, tra altre, ha consultato inoltre le maggiori pubblicazioni degli Istituti del settore immobiliare che costituiscono riferimento per gli operatori del mercato ed il sito dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). Le valutazioni sono state basate, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 co. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

Dalla consultazione dei listini suddetti sono stati individuati i seguenti valori abitativi unitari:

- Banca dati OMI – 1° sem. 2025, Zona R2, *Extraurbana*
 - abitazioni civili, stato conservativo normale 830,00 €/mq – 1.250,00 €/mq.
- Borsino F.I.M.A.A., ultimo disponibile 2025 (valori 2024)
 - appartamenti civili/economici 1.100,00 €/mq – 1.400,00 €/mq
 - appartamenti economici popolari 750,00 €/mq – 1.100,00 €/mq.

Dalla consultazione delle offerte in vendita on-line sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- villini, ristrutturati 1.290,00 €/mq – 1.633,00 €/mq
- villini, da ristrutturare/allo stato originale 412,00 €/mq – 792,00 €/mq
- rustici, in stato di abbandono/da recuperare integralmente 396,00 €/mq – 500,00 €/mq.

Dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona in merito all'andamento del mercato e degli effettivi prezzi di cessione dei beni compravenduti, con riferimento a beni simili a quelli oggetto di stima, sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- villini, stato conservativo normale 1.000,00 €/mq – 1.400,00 €/mq
- villini, stato conservativo originale 800,00 €/mq – 1.100,00 €/mq

- beni accessori rustici, da recuperare

250,00 €/mq – 500,00 €/mq.

Occorre infine precisare che il mercato immobiliare, nel presente contesto storico, risulta più incerto del passato e con minori riferimenti per gli operatori del mercato e per i suoi analizzatori; i dati a disposizione forniti dagli analisti del settore indicano che nel triennio 2020-2023 si è assistito ad una brusca frenata del numero delle compravendite, all'aumento importante del numero dei rinunciatari all'acquisto e alla vendita degli immobili, la riduzione dell'importo di sconto nelle contrattazioni da parte dei venditori rispetto alle offerte di acquisto pervenute ed altri dati non confortanti.

Solamente l'ultimo biennio ha visto una lieve ripresa delle compravendite, seppur con un freno posto dagli incentivi fiscali meno generosi che stanno causando un calo significativo negli interventi di ristrutturazione e recupero con una maggiore attenzione verso gli immobili già efficienti, che vedono prezzi unitari più alti rispetto a quelli da ristrutturare, evidenziando una polarizzazione tra immobili performanti e quelli da riqualificare.

Elemento di incertezza ai fini della stima del valore immobiliare è rappresentato infine dall'insicurezza economica avvertita a livello generale dal Paese ed a livello europeo nell'ultimo biennio, ragione per cui gli indicatori richiedono prudenzialmente una stima tendente al ribasso.

Tutto ciò premesso, confrontati i dati su riportati con le caratteristiche dei beni oggetto di stima, considerate le condizioni manutentive degli stessi, la loro esposizione, distribuzione planimetrica – dotazioni impiantistiche - finiture dei locali, valutata la posizione dei beni rispetto al centro urbano e considerato l'andamento del mercato nella zona in esame, questo valutatore ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari a:

- 800,00 €/mq per le unità immobiliari di cui al lotto “1”;
- 300,00 €/mq per le unità immobiliari di cui al lotto “2”;
- 1.200,00 €/mq per l'unità immobiliari di cui al lotto “3”.

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO 1 – Villino e magazzino entro terreno pertinenziale in Leini (TO) via Presenda (o Prescenda) nr. 47		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	Superfici determinate graficamente - Cfr. Schemi planimetrici predisposti dall'esperto scrivente (cfr. doc. 15 allegato).	
	SEL piano S1 = (205,00 mq + 68,00 mq) valutata al 35% = 95,55 mq SEL piano T = 205,00 mq valutata al 100% = 205,00 mq Superficie portico P.T. = 9,00 mq valutata al 35% = 3,15 mq Superficie veranda P.T. = 20,00 mq valutata al 60% = 12,00 mq Superficie balcone P.T. = 11,00 mq valutata al 25% = 2,75 mq Superficie terrazzo P.T. = 25,00 mq valutati al 35% + 102,00 mq al 10% = 18,95 mq N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenziali al fabbricato non verrà conteggiata a misura/corpo, in quanto il segmento immobiliare comparabile con il subject non attribuisce uno specifico valore a questo tipo di aree ma lo comprende nel valore immobiliare del fabbricato principale. La presenza più o meno estesa di un'area a corredo dell'immobile fa sì che lo stesso acquisti maggiore o minore appetibilità sul mercato e quindi rifletta il proprio valore sul bene principale.	Tot. 337,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u> <i>Villini allo stato originale</i>	800,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI <i>Superficie* Valore unitario €/mq</i> mq 337,00 x 800,00 €/mq =	269.600,00 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 15.500,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 1 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i> 269.600,00 € - 15.500,00 € = 254.100,00 € arrotondati per difetto a		254.000,00 €

LOTTO 2 – Deposito e legnaia entro terreno pertinenziale in Leini (TO) via Presenda (o Prescenda) nr. 47		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	Superfici determinate graficamente - Cfr. Schemi planimetrici predisposti dall'esperto scrivente (cfr. doc. 15 allegato). SEL deposito = 69,00 mq valutata al 100% = SEL legnaia = 31,00 mq valutata al 100% = <i>N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenziali al fabbricato non verrà conteggiata a misura/corpo, in quanto il segmento immobiliare comparabile con il subject non attribuisce uno specifico valore a questo tipo di aree ma lo comprende nel valore immobiliare del fabbricato principale. La presenza più o meno estesa di un'area a corredo dell'immobile fa sì che lo stesso acquisti maggiore o minore appetibilità sul mercato e quindi rifletta il proprio valore sul bene principale.</i>	69,00 mq 31,00 mq
	Superficie convenzionale/commerciale	Tot. 100,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u> <i>Beni accessori rustici / da recuperare</i>	300,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore ad abbattere del 10% i valori unitari individuati 300,00 €/mq x 10%=	- 30,00 €/mq
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI <i>Superficie* Valore unitario €/mq</i> mq 100,00 x (300,00 €/mq - 30,00 €/mq)=	27.000,00 €
ADEGUAMEN TE CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 7.000,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 2 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i> 27.000,00 € - 7.000,00 € =		20.000,00 €

LOTTO 3 – Villino in corso di costruzione entro terreno pertinenziale in Leini (TO) via Presenda (o Prescenda) nr. 47		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	<p>Superfici determinate graficamente - Cfr. Schemi planimetrici predisposti dall'esperto scrivente (cfr. doc. 15 allegato).</p> <p>SEL piano S1 = 79,00 mq valutata al 35% =</p> <p>SEL piano T = 98,00 mq valutata al 100% =</p> <p>SEL piano sottotetto = 98,00 mq valutata al 35% =</p> <p>Superficie terrazzo P.T.= 25,00 mq valutati al 35% + 36,00 mq al 10%=</p> <p><i>N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenziali al fabbricato non verrà conteggiata a misura/corpo, in quanto il segmento immobiliare comparabile con il subject non attribuisce uno specifico valore a questo tipo di aree ma lo comprende nel valore immobiliare del fabbricato principale. La presenza più o meno estesa di un'area a corredo dell'immobile fa sì che lo stesso acquisti maggiore o minore appetibilità sul mercato e quindi rifletta il proprio valore sul bene principale.</i></p>	<p>27,65 mq</p> <p>98,00 mq</p> <p>34,30 mq</p> <p>12,35 mq</p>
	<p>Superficie convenzionale/commerciale (arrotondata al mq per difetto)</p>	<p>Tot.</p> <p>172,00 mq</p>
VALORE MEDIO DI MERCATO	<p><u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u></p> <p><i>Villini stato conservativo normale</i></p>	1.200,00 €/mq
	<p><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u></p> <p><i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i></p> <p>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore ad abbattere del 30% i valori unitari individuati</p> <p>1.200,00 €/mq x 20%=</p>	- 240,00 €/mq
	<p>VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI</p> <p><i>Superficie* Valore unitario €/mq</i></p> <p>mq 172,00 x (1.200,00 €/mq – 240,00 €/mq)= 165.120,00 € <i>arr. per difetto a</i></p>	165.100,00 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<p><u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u></p> <p><i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i></p>	- 17.000,00 €
	<p><u>Stato di possesso</u></p> <p><i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i></p>	- 0,00 €
	<p><u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u></p> <p><i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i></p>	- 0,00 €
	<p><u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u></p> <p><i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i></p>	- 0,00 €
<p>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 3</p> <p><i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i></p> <p>165.100,00 € - 17.000,00 € = 148.100,00 € arrotondati per difetto a</p>		148.000,00 €

7.2 VALORE BASE D'ASTA

LOTTO 1 – Villino e magazzino entro terreno pertinenziale in Leinì (TO) via Presenda (o Prescenda) nr. 47		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	254.000,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti:</i> 254.000,00 € * 10% =	- 25.400,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> 254.000,00 € - 25.400,00 € =		228.600,00 €

LOTTO 2 – Deposito e legnaia entro terreno pertinenziale in Leinì (TO) via Presenda (o Prescenda) nr. 47		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	20.000,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti:</i> 20.000,00 € * 10% =	- 2.000,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> 20.000,00 € - 2.000,00 € =		18.000,00 €

LOTTO 3 – Villino in corso di costruzione entro terreno pertinenziale in Leinì (TO) via Presenda (o Prescenda) nr. 47		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	148.000,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti:</i> 148.000,00 € * 10% =	- 14.800,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> 148.000,00 € - 14.800,00 € =		133.200,00 €

7.3 RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTO	IMMOBILE	Valore medio di mercato	VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO	VALORE BASE D'ASTA
1	Villino e magazzino entro terreno pertinenziale	269.600,00 €	254.000,00 €	228.600,00 €
2	Deposito e legnaia entro terreno pertinenziale	27.000,00 €	20.000,00 €	18.000,00 €
3	Villino in corso di costruzione entro terreno pertinenziale	165.100,00 €	148.000,00 €	133.200,00 €
TOTALE COMPLESSIVO		461.700,00 €	422.000,00 €	379.800,00 €

* * *

A disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico della presente relazione peritale, della relazione peritale priva del nominativo dei soggetti coinvolti, degli allegati, delle fotografie e delle planimetrie presso la cancelleria ed a evadere ogni altra disposizione.

Tanto si prega riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, li 11.03.2026

RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Documentazione Fotografica (<i>formato .jpg contenuta in cartella .rar</i>)	doc. A
Schemi planimetrici (<i>formato .jpg contenuti in cartella .rar</i>)	doc. B
Immagine aerea	doc. 1
Estratto di mappa C.T.	doc. 2
Visure catastali storiche C.F. e C.T.	doc. 3
Planimetrie C.F	doc. 4
Certificati anagrafici del debitore esecutato	doc. 5
Copia titolo provenienza in capo all'esecutato	doc. 6
Nota trascrizione accettazione tacita eredità	doc. 7
Nota trascrizione primo atto tra vivi ultraventennale	doc. 8
Ispezioni C.RR.II. Torino 2 a nome del soggetto esecutato	doc. 9
Copia atto di vincolo destinazione	doc. 10
Esito ricerca usi civici	doc. 11
Nota trascrizione 25612/18744 del 08.06.2021	doc. 12
Nota trascrizione 2125/1564 del 18.01.2017	doc. 13
Nota iscrizione 3953/573 del 03.02.2016	doc. 14
Schemi planimetrici	doc. 15
Estratto C.E. nr. 53/85	doc. 16
Estratto C.E. nr. 35/88	doc. 17
Estratto C.E. nr. 104/91	doc. 18
Estratto P.D.C. in sanatoria per Condono nr. 347/3	doc. 19
Estratto P.D.C. in sanatoria per Condono nr. 348/3	doc. 20
Estratto P.D.C. in sanatoria per Condono nr. 346/3	doc. 21
Estratto P.D.C. nr. 328/06	doc. 22