

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
Sezione Liquidazioni Giudiziali  
R.G. n. 26/2024  
G.D. Dott.ssa F. LORENZATTI

Curatore: Dott. Matteo RELLECKE NASI

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

AAAAAA AAAAAAAAAAAAAA c.f. AAAAAAAAAAAAAA in Liquidazione

Torino, 5 gennaio 2025

Il sottoscritto Architetto Giovanni ROSOTTO, iscritto con il n. 33059 all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torino alla sezione architetti ed all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 7415, con studio in Torino, via Sassari 8, **cap. 10152, telefono (+39) 011.58.35.113 fax (+39) 178.274.99.40 mail: [giovanni@rosotto.com](mailto:giovanni@rosotto.com) pec [g.rosotto@architettitorinopec.it](mailto:g.rosotto@architettitorinopec.it)**, incaricato quale perito stimatore nella procedura sopra indicata

**rassegna**

il presente documento quale RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE relativa agli immobili di pertinenza della Liquidazione Giudiziale R.G. 26/2024 L.G. del Tribunale di Ivrea, siti nel comune di Leinì, via San Francesco al Campo n. 151 (catastalmente individuato come civico n. 165/A) e precisamente:

## LOTTO UNICO

Piena proprietà di appezzamento di terreno in Comune di Leinì (TO), in area definita dal piano regolatore come “A1 - area agricola normale”, con entrostante fabbricato in corso di costruzione (previsto a destinazione residenziale) e tettoie, con accesso dal civico n. 151 di via San Francesco al Campo.

### INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. QUESITO .....	4
3. RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....	5
3.1. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
3.2. DESCRIZIONE CATASTALE .....	5
Identificazione Catastale.....	5
Intestazione Catasto Fabbricati:.....	8
Conformità Catastale.....	8
3.3. SUPERFICI.....	8
3.4. TITOLARITA' E PROVENIENZA.....	9
Attuale Proprietario.....	9
Proprietari precedenti e vicende del ventennio.....	10
3.5. STATO DI OCCUPAZIONE .....	11
3.6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	11
Vincoli sull'immobile .....	11
Altri vincoli .....	11
Formalità pregiudizievoli - trascrizioni e iscrizioni.....	12
3.7. SITUAZIONE URBANISTICA.....	12
3.8. PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA.....	13
pratiche, licenze e/o concessioni edilizie relative all'immobile.....	13
Regolarità Edilizia e Urbanistica e Agibilità.....	14
3.9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	16
3.10 CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA .....	16
ELENCO ALLEGATI.....	18

### 1. PREMESSA

Con atto del 03/09/2024 l'Ill.mo G.D. Dott.ssa Federica LORENZATTI nominava lo scrivente arch. Giovanni ROSOTTO - regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 33059 presso il Tribunale di Torino ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino n. 7415 - come perito stimatore immobiliare nella procedura di Liquidazione Giudiziale della società AAAAAA AAAAAAAAAAAAAA AAAA

## 2. QUESITO

In sede di nomina, il Curatore incaricava lo scrivente di svolgere le seguenti attività:

- a) controllo formale (sulla base di visure in conservatoria a livello nazionale) per identificare l'effettiva consistenza immobiliare della società in liquidazione;
- b) identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà della società, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti e comunque a provvedere alla conformità catastale dell'immobile affinché possa essere oggetto di vendita tramite atto notarile;
- c) indicazione di tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data di apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale ed individuazione del primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio (ovvero atto di divisione in caso di successione ereditaria);
- d) indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni della società in liquidazione o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;
- e) accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;
- f) indagini presso l'A.d.E. - Servizi Catastali per richiesta di planimetrie e visure aggiornate catasto fabbricati e terreni;
- g) sopralluoghi presso il compendio immobiliare, con rilievo metrico sommario ed accertamento della consistenza in riferimento alla situazione catastale;
- h) descrizione dei beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie,
- i) richiesta del certificato di destinazione urbanistica C.D.U., trattandosi di appezzamento di terreno con superficie superiore a 5.000 mq;
- j) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;
- k) verifica della presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica;
- l) determinazione del valore di mercato dei beni, con esplicita indicazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
- m) redazione di parere circa la situazione della copertura qualora da prima analisi risulti in Eternit.

Nel contempo, il Curatore richiedeva allo scrivente CTU di impegnarsi a depositare l'elaborato peritale entro e non oltre 90 giorni dal conferimento dell'incarico, ovvero entro il 02/12/2024.

Successivamente al sopralluogo è stato possibile accertare che la situazione catastale del compendio immobiliare non era conforme allo stato rilevato e pertanto, in accordo con il Curatore, previa redazione di previsione di spesa autorizzata dal Giudice in data 05/11/2024, sono stati redatti e presentati presso l'A.d.E. - Servizi Catastali i necessari atti di aggiornamento del catasto terreni -Tipo Mappale del 29/11/2024 Pratica n. TO0440892 presentato il 28/11/2024 (n. 440892.1/2024) - e del

catasto fabbricati, approvati in data 20.12.2024. Tali attività hanno richiesto un maggiore impegno allo scrivente e pertanto il presente elaborato peritale, che tiene conto della situazione catastale aggiornata, viene concluso successivamente alla data precedente prevista.

### **3. RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Lo scrivente presa visione dello stato dei luoghi, consultata la documentazione ricevuta dalla Curatela e dall'ufficio tecnico del Comune, riporta quanto ritenuto utile, rilevante o pertinente ai fini della risposta ai quesiti.

#### **3.1. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi del diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno della superficie catastale di 4.726 mq, ricadente in area definita dal piano regolatore come "A1- area agricola normale", con entrostante fabbricato in corso di costruzione e tettoie, sito nel comune di Leini, in provincia di Torino, con accesso dal civico n. 151 (catastalmente individuato come civico n. 165/A di via San Francesco al Campo).

Precisamente, con riferimento allo stato attuale ed all'estratto di mappa catasto terreni (allegato n. 3), in cui il lotto viene campito in colore rosso, forma oggetto di stima quanto segue:

- a. appezzamento di terreno al mappale n. 537 del fg. 12 con entrostante porzione di fabbricato in corso di costruzione e tettoie;
- b. appezzamenti di terreno, liberi da costruzioni, ai mappali nn. 143, 146, 553, 139 del fg. 12.

il tutto, in corpo unico, posto in senso orario alle seguenti coerenze:

- via San Francesco al Campo, mappali nn. 415, 151, 565, 225 tutti del fg. 12, altro foglio di mappa, mappali nn. 334, 137, 390 e 186 tutti del fg. 12 ed ancora via San Francesco al Campo.

L'ingresso principale al lotto avviene attualmente dal portone carraio posto ad Est, recante il civico n. 151. Sono previsti ulteriori ingressi pedonali e carrai ad Ovest, attraversando il mappale n. 186 (di proprietà di terzi) e a Nord dalla via San Francesco al Campo, recanti i civici nn. 165 e 165/A. La corretta toponomastica sarà oggetto di definizione una volta ultimato il fabbricato in corso di costruzione.

In merito alle costruzioni insistenti sul mappale n. 537, si precisa che:

- è presente una tettoia a copertura di un pozzo esistente, edificata senza titolo edilizio e pertanto da ritenersi abusivamente realizzata e da demolirsi;
- le altre tettoie sono in pessime condizioni, in particolare per quanto concerne la copertura;
- in sostituzione di un originario edificio ad uso residenziale ed autorimessa (ora demolito) è in corso di costruzione un nuovo fabbricato ad uso residenziale.

#### **3.2. DESCRIZIONE CATASTALE**

##### ***Identificazione Catastale***

Attualmente l'appezzamento di terreno risulta individuato nella mappa del Catasto terreni del

Comune di Leini come segue (allegato n. 3):

Rif.	Fg.	n.	Sup. (mq)	Coltura	classe	Rendita	descrizione
1)	12	143	279	SEMIN IRRIG	3	R.D. € 2,31 R.A. € 2,09	Terreno ineditato a Nord del lotto
2)	12	139	1413	PRATO IRRIG	4	R.D. € 8,39 R.A. € 8,76	Terreno ineditato a Sud-Ovest del lotto
3)	12	146	200	SEMIN IRRIG	3	R.D. € 1,65 R.A. € 1,50	Terreno ineditato a Nord del lotto
4)	12	537	2.823	ENTE URBANO	-	-	Terreno su cui insistono il fabbricato in corso di costruzione e le tettoie
5)	12	553	11	ENTE URBANO	-	-	Terreno ineditato a Ovest del lotto
			4.726	SUP. CATASTALE TOTALE LOTTO (mq)			

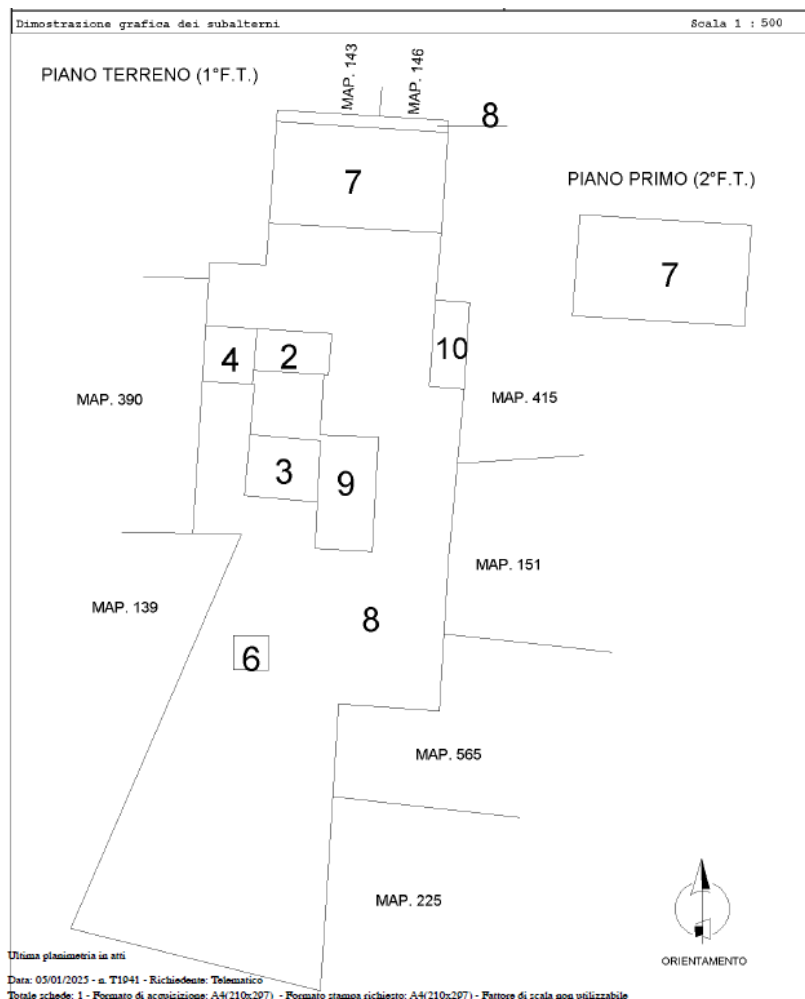
Si allegano al n. 3 estratto di mappa e visure catasto terreni, precisando che la superficie catastale totale del lotto risulta pari a 4.726 mq.

Con riferimento al Catasto Fabbricati (allegati nn. 4 e 5), il lotto oggetto di stima risulta individuato come segue:

Rif.	indirizzo catastale	piano	Fg.	n.	Sub.	Categ.-descr.	classe	Consist.	Sup.	rendita
1)	Via San Francesco al Campo n.c 165/A	T	12	537	2	C/7 - tettoia	U	38 mq	40 mq	€ 64,76
2)	Via San Francesco al Campo n.c 165/A	T	12	537	3	C/7 - tettoia	U	53 mq	53 mq	€ 90,33
3)	Via San Francesco al Campo n.c 165/A	T	12	537	4	C/7 - tettoia	U	35 mq	41 mq	€ 59,65
4)	Via San Francesco al Campo n.c 165/A	T	12	537	6	C/7 - tettoia a copertura del pozzo	U	18 mq	18 mq	€ 30,68
5)	Via San Francesco al Campo n.c 165/A	T-1	12	537	7	F/4 - unità in corso di definiz.		-		-
6)	Via San Francesco al Campo n.c 165/A	T	12	537	8	BCNC - cortile		-		-
7)	Via San Francesco Al Campo n.c 165/A	T	12	537	9	C/7 - tettoia	U	153 mq	156 mq	€ 260,76
8)	Via San Francesco Al Campo n.c 165/A	T	12	537	10	C/7 - tettoia	U	44 mq	46 mq	€ 74,99
9)	Via San Francesco Al Campo n.c 165/A	T	12	553		F/1 - area urbana		11 mq		

Si allegano:

- al n. 3 estratto di mappa e visure storiche del catasto terreni, a cui si rimanda per una compiuta lettura della cronistoria catastale che ha interessato i terreni, precisando che i mappali nn. 537, 534, 176 e 150 sono stati soppressi per costituire un unico mappale n. 537;
- al n. 4 schede planimetriche e visure del catasto fabbricati, a cui si rimanda per una compiuta lettura della cronistoria catastale che ha interessato le unità immobiliari, precisando che
  - l'U.I. al fg. 12 n. 537 sub. 6 è stata costituita per inserire la tettoia a copertura del pozzo, prima assente (pratica n. TO0555047 del 13/12/2024);
  - le U.I. al fg. 12 n. 534 subb. 1, 2 e 3 e Fg. 12 n. 537 subb. 1 e 5 sono state soppresse e ora costituite le U.I. al Fg. 12 n. 537 sub. 7 e 8 (pratica n. TO0638139 del 23/12/2024);
  - l'U.I. al fg. 12 n. 534 sub. 4 è stata soppressa e ora costituita l'U.I. al Fg. 12 n. 537 sub. 9 (pratica n. TO0555052 del 13/12/2024);
  - l'U.I. al fg. 12 n. 534 sub. 5 è stata soppressa e ora costituita l'U.I. al Fg. 12 n. 537 sub. 10 (pratica n. TO0555053 del 13/12/2024);
- al n. 5 elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale n. 537, da cui è possibile evincere la disposizione dei fabbricati sul mappale n. 537.



ESTRATTO ELAB. PLANIMETRICO

**Intestazione Catasto Fabbricati:**

conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare:

DATI ANAGRAFICI	sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
AAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAA	LEINI (TO)	AAAAAAAAAAAA	Proprietà 1/1

**Conformità Catastale**

Il compendio immobiliare risulta regolare sotto il profilo catastale, in quanto sono state recentemente presentate pratiche di aggiornamento del catasto terreni (Protocollo n.: 2024/TO0440892 Data di approvazione: 29/11/2024) e del catasto fabbricati (Protocollo nn.: TO0555047, TO0555052, TO0555053 del 13/12/2024 e n. TO0638139 del 23/12/2024).

Le schede catastali delle tettoie identificate al subb. 2, 3, 4, 9 e 10 riportano altezze interne differenti da quelle misurate dallo scrivente, ma non sono state oggetto di variazione in quanto non influenti sul calcolo della rendita catastale.

**3.3. SUPERFICI**

- SUPERFICIE COMPLESSIVA APPEZZAMENTO DI TERRENO, come rilevabile dalle visure del Catasto terreni (allegato n. 3) 4.726 mq
- SUPERFICIE TETTOIE come desunte dalle visure del catasto fabbricati 336 mq  
 così conteggiati:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat. Catastale	Superficie catastale (mq)
12	537	2	C/7 - tettoia	40
12	537	3	C/7 - tettoia	53
12	537	4	C/7 - tettoia	41
12	537	9	C/7 - tettoia	156
12	537	10	C/7 - tettoia	46

Non è stata conteggiata la tettoia realizzata a copertura del pozzo (sub. 6) della superficie catastale di 18 mq, in quanto risulta abusivamente realizzata e da demolirsi.

- SUPERFICI NUOVE U.I. IN CORSO DI COSTRUZIONE 516,00 mq  
 Oltre alle tettoie sopraindicate, sull'appezzamento di terreno insiste allo stato attuale anche una struttura in c.a., oggetto della pratica di ricostruzione di cui alla SCIA alternativa al P.d.C. n° 222/2023. Come meglio verrà precisato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, la pratica non è stata definita e pertanto tutte le opere realizzate in difformità dall'ultimo progetto presentato (SCIA n. 81/22) sono da considerarsi abusivamente realizzate.

La superficie sopraindicata in 516 mq è stata calcolata in via puramente indicativa e potrà essere oggetto di revisione, qualora il Comune richieda delle modifiche all'istanza presentata. Secondo



i disposti del DPR 138/98 - allegato C e gli elaborati grafici allegati alla pratica comunale (SCIA alternativa al P.d.C. n° 222/2023 ancora in corso di definizione), tale superficie è stata così conteggiata:

descrizione	conteggi	Sup. (mq)	Coeff.		Sup. Ragg.
appartamenti al PT	10,72*20,63-2,5*3,6*2	203,1536	100%		203,15 mq
portico al PT	2,10*20,75	43,575	30%	25	7,50 mq
			10%	18,575	1,86 mq
appartamenti al P1	10,72*20,63-8,88*2,68	197,3552	100%		197,35 mq
terrazzo al P1 a Nord	8,88*2,68	23,7984	30%		7,14 mq
terrazzo al P1 a Sud	2,5*20,75	51,875	30%	25	7,50 mq
			10%	26,875	2,69 mq
sottotetto non abitabile	197,35-2,6*3,8*2	177,59	50%		88,80 mq
			SUP. TOT. (arr.)		516,00 mq

### 3.4. TITOLARITA' E PROVENIENZA

#### *Attuale Proprietario*

- AAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAA, con sede in Leinì (TO), c.f. AAAAAAAAAAAAA, alla quale il diritto di piena proprietà del lotto è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **21/12/2020:** atto di compravendita a rogito Notaio Maria Teresa PELLE di Leinì rep. 13049/9716 (allegato n. 6), registrato a Torino II il 04/01/2021 al n. 98 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ai nn. rp./rg. 118/151, 119/152 in data 05/01/2021, con il quale:
  - i sig.ri EEEEEEE EEEEEEE EEEEEEE e FFFFFFF FFFF FFFFF, ciascuno per i propri diritti indivisi pari ad una metà (1/2), vendettero e trasferirono in solido fra loro e così per l'intero alla società AAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAA, che accettò ed acquistò gli immobili al Fg. 12 n. 537 sub. 1 (unità collabente), sub. 2 (tettoia), sub. 3 (tettoia), sub. 4 (tettoia), oltre a sub. 5 (cortile - bene comune non censibile) ed ai terreni al fg. 12 n. 553 (porzione di area urbana), n. 139 e n. 143
  - i sig.ri NNNNNNN NNNNNN, c.f. NNNNNNNNNNNNNNNNN, nato a NNNNN (NN) il NNNNNNNN, IIIIIII IIIIII, c.f. IIIIIIIIIIIIIIIIIII, nata a IIIIII (II) il IIIIIIIIIII, e LLLLLLLL LLLLLLL, c.f. LLLLLLLLLLLLLLLLLLL, nato a LLLLLLL (LL) il LLLLLLLLLL, ciascuno per i propri diritti indivisi pari ad un terzo (1/3), vendettero e trasferirono in solido fra loro e così per l'intero alla società AAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAA, che accettò ed acquistò gli immobili al Fg. 12 n. 534 sub. 2 (abitazione), sub. 3 (autorimessa), sub. 4 (tettoia), sub. 5 (tettoia), oltre a sub. 1 (cortile - bene comune non censibile) ed ai terreni al fg. 12 n. 146, n. 176 e n. 150.

***Proprietari precedenti e vicende del ventennio***

mappali nn. 143, 553, 537, 139

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 6), la piena proprietà degli immobili sopradescritti insistenti sui mappali nn. 143, 553, 537, 139 è pervenuta ai sig.ri EEEEEEE EEEEEEE EEEEEEE e FFFFFFF FFFF FFFFF in virtù dei seguenti atti:

- **09/07/1987:** apertura di successione legittima in morte del sig. GGGGGG GGGGGGGG, nato a Leinì il GGGGGGGG, c.f. GGGGGGGGGGGGGGGG(dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Ciriè in data 05/01/1998 al n. 31 vol. 707, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 19/08/1988 ai numeri rg./rp. 26252/17723) che lascia a succedergli i figli EEEEEEE EEEEEEE EEEEEEE, nato a EEEEEEE il EEEEEEE, e FFFFFFF FFFF FFFFF, nata a FFFFF il FFFFFFFF ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà con rinuncia all'eredità da parte della sig.ra HHHHHHH HHHHHHHH (coniuge rinunciante), nata a HHHHH il HHHHHHHH, c.f. HHHHHHHHHHHHHHHHH, come si evince dalla nota rp./rg. 9931/14378 del 03/05/1991 variata in data 12/05/2003.

Non è stato possibile per lo scrivente reperire presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare l'atto con cui il sig. GGGGGG GGGGGGGG è divenuto proprietario degli immobili, atto che si ritiene pertanto risalire a data anteriore al periodo meccanizzato.

Si resta a disposizione della Procedura qualora si volesse approfondire la titolarità nel ventennio presso gli archivi cartacei della Conservatoria di Torino3.

mappali nn. 146, 534, 150 e 176

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 6), la piena proprietà degli immobili sopradescritti insistenti sui mappali nn. 146, 534, 150 e 176 è pervenuta ai sig.ri NNNNNNN NNNNNN, IIIIIII IIIIIII e LLLLLLL LLLLLLL in virtù dei seguenti atti:

- **04/07/2020:** apertura di successione legittima in morte della sig.ra OOOOOO OOOOOO nata a OOOOO il OOOOOOOO (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Ciriè in data 9 ottobre 2020 al n. 341593 vol. 88888, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 22/10/2020 ai numeri rg./rp. 35680/25123);

Secondo quanto riportato nelle visure storiche, gli immobili sono pervenuti alla sig.ra OOOOOO OOOOOO in virtù di:

- **03/04/2014:** apertura di successione in morte del sig. RRRRRR RRRRRRR, c.f. RRRRRRRRRRRRRRRR, nato a RRRRR (RR) il RRRRRRRR,
- **31/12/1980:** apertura di successione in morte del sig. SSSSSS SSSSSSS, nato a SSSSS il SSSSSSS, c.f. SSSSSSSSSSSSSS.

Non è stato possibile per lo scrivente reperire presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare l'atto con cui i sig.ri SSSSSS SSSSSSS e RRRRRR RRRRRRR sono divenuti proprietari degli immobili, atto

che si ritiene pertanto risalire a data anteriore al periodo meccanizzato. Si resta a disposizione della Procedura qualora si volesse approfondire la titolarità nel ventennio presso gli archivi cartacei della Conservatoria di Torino3.

### **3.5. STATO DI OCCUPAZIONE**

In base al sopralluogo effettuato in data 24/10/2024, alla presenza del sig. MMMMMM, è stato possibile rilevare che il compendio immobiliare è libero da persone ed occupato da alcuni beni mobili di proprietà di terzi (societàBBBBB BBBB BBBB).

Si allegano fotografie al n. 1.

### **3.6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

#### ***Vincoli sull'immobile***

Nel titolo di provenienza non viene riportata l'esistenza di servitù di passaggio, tuttavia in base alla documentazione reperita presso il Comune di Leini ed al sopralluogo effettuato, i mappali confinanti n. 415 ad Est e n. 186 ad Ovest risultano di fatto gravati da servitù di passaggio a favore del lotto in oggetto. In particolare, al compendio oggetto di stima si accede ad Est attraversando il mappale n. 415 e quindi dall'ingresso carrabile recante il civico n. 151 e ad Ovest attraversando il mappale n. 186, con ingresso carrabile privo di numero civico.

Il vincolo sul mappale n. 186 risulta trascritto con nota di trascrizione n. rp. 8701 del 1991 (allegato n. 8), che relativamente al mappale n. 186 precisa "*il tutto (fabbricati e cortile) gravato di servitù di passaggio pedonale e carraio ad ovest e a sud [verso la proprietà RRRRRR RRRRRR, dante causa della società in liquidazione]*".

In base alla lettura del titolo di provenienza ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, non risultano vincoli di trasferibilità (a meno di eventuali diritti di prelazione da parte dei proprietari dei terreni agrari limitrofi).

#### ***Altri vincoli***

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli, oltre a quelli indicati nel certificato di Destinazione urbanistica (CDU), relativi alle fasce di rispetto della viabilità urbana ed extra-urbana, per i mappali nn. 143 e 146 (normata dall'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.) e relativi ad INSEDIAMENTI IMPROPRI - ATTIVITÀ RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.

Si rimanda l'eventuale aggiudicatario a consultare le norme di attuazione pubblicate sul portale del comune di Leini.

In riferimento alla rete fognaria, si precisa che nella pratica SCIA 222/23 il professionista ha dichiarato che l'allacciamento alla fognatura nera attualmente avviene utilizzando la rete della proprietà confinante. Nel progetto della SCIA 222/23 è prevista la realizzazione di nuovo allacciamento alla rete della fognatura comunale passante sulla Via San Francesco al Campo di fronte.

Secondo quanto dichiarato dallo stesso professionista, la rete di raccolta delle acque meteoriche

confluisce nel fossato posto lungo la Via San Francesco al Campo n° 151.

### ***Formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni***

In base alle verifiche effettuate presso l'A.d.E. Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 07.01.2025, su tutti i terreni gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2023 - Registro Part. 5033 Registro Gen. 33807  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Torino rep. 752 a favore di CCCCCC CCCCCCCCCC, c.f. CCCCCCCCCCCCCC, per importo capitale di € 2.486,30 e spese di € 5.354,44;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2023 - Registro Part. 38694 Registro Gen. 51108  
verbale di pignoramento immobili Tribunale Ordinario di Ivrea repertorio 6011/2023 del 30/11/2023 a favore di CCCCCC CCCCCCCCCC, c.f. CCCCCCCCCCCCCC;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2024 - Registro Part. 7676 Registro Gen. 10160  
verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Ivrea repertorio 1122 del 19/02/2024 a favore di DDDDD DDD DDDDDDDD DDD, con sede in DDDDDD (DD) Codice fiscale DDDDDDDDDDD.

Su tutti i fabbricati gravano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2024 - Registro Part. 7676 Registro Gen. 10160  
verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Ivrea repertorio 1122 del 19/02/2024 a favore di DDDDD DDD DDDDDDDD DDD, con sede in DDDDDD (DD) Codice fiscale DDDDDDDDDDD

### **3.7. SITUAZIONE URBANISTICA**

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/09/2024 rilasciato dal Comune di Leini ed al vigente P.R.G.C., il lotto oggetto di stima risulta ricadere in maggior parte in area agricola A1, fatta eccezione per una porzione dei mappali nn. 143 e 146 interessati da viabilità di progetto di livello secondario (sedime di via San Francesco al Campo). Si allega il CDU rilasciato al n.10, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato di stima, precisando che avrà validità di un anno (scadenza 30/09/2025), a condizione che non intervengano modificazione del P.R.G.C. vigente.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa delle destinazioni urbanistiche, classi Geologiche e vincoli per ciascun mappale che costituisce il lotto:

Rif.	FG.	N.	DESTINAZIONI URBANISTICHE	CLASSI GEOLOGICHE	VINCOLI
1)	12	143	A1 - AREA AGRICOLA NORMALE 92,6% (art.11.13.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)  VIABILITÀ IN PROGETTO DI LIVELLO SECONDARIO 7,4% (art.11.18.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	100% (art.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	FASCIA DI RISPETTO STRADALE 87,3% (art.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.)
2)	12	139	A1 - AREA AGRICOLA NORMALE 100% (art.11.13.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	CLASSE IIIB* 100% (art.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	
3)	12	146	A1 - AREA AGRICOLA NORMALE 91,5% (art.11.13.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)  VIABILITÀ IN PROGETTO DI LIVELLO SECONDARIO 8,5% (art.11.18.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	CLASSE IIIB* 100% (art.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	FASCIA DI RISPETTO STRADALE 91,5% (art.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.)
4)	12	176 (soppresso, ora 537 parte)	A1 - AREA AGRICOLA NORMALE 100% (art.11.13.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	CLASSE IIIB* 100% (art.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	
5)	12	150 (soppresso, ora 537 parte)	A1 - AREA AGRICOLA NORMALE 100% (art.11.13.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	CLASSE IIIB* 100% (art.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	
6)	12	534 (soppresso, ora 537 parte)	A1 - AREA AGRICOLA NORMALE 100% (art.11.13.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	CLASSE IIIB* 100% (art.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	FASCIA DI RISPETTO STRADALE 1,4% (art.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.)
7)	12	537	A1 - AREA AGRICOLA NORMALE 100% (art.11.13.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	CLASSE IIIB* 100% (art.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	INSEDIAMENTI IMPROPRI - ATTIVITÀ RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 7,1%
8)	12	553	A1 - AREA AGRICOLA NORMALE 100% (art.11.13.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	CLASSE IIIB* 100% (art.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)	INSEDIAMENTI IMPROPRI - ATTIVITÀ RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA: EDIFICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 100%

### 3.8. PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA

#### *pratiche, licenze e/o concessioni edilizie relative all'immobile*

In base alla lettura del titolo di provenienza, alle ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Leini ed alla documentazione resa consultabile dallo stesso, si è potuto verificare che il compendio immobiliare, facente parte originariamente della Cascina San Sebastiano, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Per il lotto oggetto di stima non sono state reperite pratiche edilizie oltre alle seguenti:

- Pratica edilizia n° 81/22

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività art. 22 comma 1 D.P.R. 380/01  
presentata dalla società AAAAAA AAAAAAAAAAAAAA AAAA in data 13/04/2022

per demolizione parziale di parti pericolanti di edificio residenziale ex-rurale posto in Leini, Via San Francesco al Campo n. 151.

La pratica prevedeva la demolizione della quasi totalità del fabbricato, mantenendo solo alcune parti portanti.

Successivamente all'integrazione presentata in data 02/10/2023 ed accettata dalla Pubblica Amministrazione, non sono state inoltrate ulteriori comunicazioni e/o richieste da parte del comune di Leini per cui si ritiene che l'istanza sia stata accettata per silenzio-assenso.

- SCIA alternativa al P.d.C. n° 222/2023 - PRATICA IN CORSO - ANCORA NON DEFINITA ED IN PARTE DIFFORME DA QUANTO REALIZZATO

presentata da AAAAAA AAAAAAAAAAAAAA AAAA tramite il MUDE Istanza di riferimento: 01-001130-0000811572-2023 Nr. Protocollo: 0022613 del 25/10/2023 - Ristrutturazione pesante di cui agli artt. 10, comma 1, lettera c), 20 e 23, comma 01, lettera a) del D.P.R. n. 380/2001 - Intervento di recupero funzionale di edifici rustici ai sensi dell'art. 7 della LR 16/2018, con ricostruzione di edificio ex-rurale, parzialmente demolito con SCIA n° 81/2022 e realizzazione di tratti di recinzione e relativi ingressi carraio e pedonale.

Secondo quanto riferito allo scrivente dal professionista, la pratica è stata integrata con tutta la documentazione richiesta dal Comune, ma non è ancora stata perfezionata e si è in attesa di un riscontro circa gli oneri da corrispondere, sia per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione (da calcolarsi sulla ulteriore volumetria resa abitativa), sia relativamente al costo di costruzione (da determinarsi applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un quinto del costo dell'intervento stimato sulla base del Computo Metrico Estimativo delle opere da realizzare).

### ***Regolarità Edilizia e Urbanistica e Agibilità***

Sul lotto allo stato attuale risultano edificate tre tipologie di costruzione:

- A) edificio in costruzione, per cui è prevista la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale costituito da due unità immobiliari, derivato dalla parziale demolizione e ricostruzione di cui alle pratiche edilizie SCIA n. 81/22 e SCIA n. 222/2023;
- B) tettoie, costruite prima del 1 settembre 1967, per le quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi;
- C) tettoia di recente costruzione a copertura del pozzo insistente sul mappale n. 537 (ex n. 176), da considerarsi abusiva e non mantenibile.

In luogo dell'attuale fabbricato in corso di costruzione era presente un edificio a destinazione residenziale, edificato a due piani f.t., privo di piano interrato/seminterrato. Nel 2022 è stata presentata una pratica edilizia SCIA n. 81/22 con la quale si chiedeva l'autorizzazione alla

“demolizione parziale di parti pericolanti di edificio residenziale ex-rurale”. Nell’istanza il professionista dichiarava che “La ricostruzione delle parti in demolizione avverrà con altro permesso, con questa pratica si stanno mettendo in sicurezza le parti dell’edificio che risultano pericolanti, con una parziale demolizione” e che l’intervento non prevedeva la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica. Si allegano al n. 7 gli elaborati grafici presentati dai quali si evince che la demolizione dell’edificio era pressoché totale, mantenendo unicamente alcune porzioni di muratura a confine con altre proprietà adiacenti, oltre a setto della larghezza di 1,55 m ed altezza di 6,0 m sul fronte Nord.

Nell’ottobre del 2023 viene presentata altra pratica edilizia per la ricostruzione del fabbricato, SCIA alternativa al P.d.C. n° 222/2023, con la previsione di realizzare un edificio bifamiliare (in sostituzione del precedente, demolito nella quasi totalità con la pratica SCIA n 81/22) con copertura a falde, allineata a quella dell’edificio posto verso Ovest (con innalzamento del colmo di circa cm 70) realizzata con struttura portante in legno e con manto in tegole di tipo portoghese.

Come si evince dalla documentazione e dagli elaborati grafici allegati al n. 11 del presente elaborato peritale, l’istanza relativa al progetto architettonico del fabbricato avrebbe dovuto essere corredata dalla presentazione di una pratica relativa al progetto delle strutture, che non è stata presentata.

Allo stato attuale, la costruzione esistente è difforme da quanto rappresentato nel progetto della SCIA n. 81/22, essendo già state realizzate senza titolo alcune strutture in cemento armato, anche in difformità al progetto architettonico di cui alla SCIA n. 222/2023. E’ stato gettato in opera il solaio tra il piano terreno ed il piano primo e la struttura verticale. Inoltre, i pilastri in c.a. a sostegno del portico previsto verso la corte interna sono stati realizzati con altezza superiore a quella prevista nel progetto.

Al fine di ottenere il perfezionamento dell’istruttoria occorrerà pertanto:

- presentare progetto strutturale aggiornato alle reali previsioni progettuali;
- presentare variante architettonica con elaborati grafici aggiornati, anche relativamente ai prospetti su corte che saranno certamente variati per il prolungamento dei piastri del portico;
- corrispondere al Comune gli oneri concessori che in misura puramente indicativa sono stati indicati in circa € 53.000,00, dal progettista della SCIA, ma che ;
- ad ultimazione dei lavori presentare istanza Segnalazione Certificata Agibilità (SCA), ad oggi mancante.

Parte aggiudicataria dovrà a propria cura e spese demolire quanto realizzato abusivamente, senza titolo edilizio rilasciato. Ai sensi dell’art. 36 comma 2 del DPR 380/2001 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità), qualora le opere siano mantenibili, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

I restanti fabbricati (tettoie) del compendio risultano privi di agibilità e credibilmente realizzati in epoca anteriore all’entrata in vigore dell’obbligo di dotarsi del titolo. La tettoia a copertura del pozzo

non può essere, a parere dello scrivente, mantenuta e andrà demolita.

Il prezzo posto a base d'asta ha tenuto debito conto degli aspetti soprariportati.

### **3.9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In base al sopralluogo effettuato in data 24/10/2024, è stato possibile rilevare che il compendio immobiliare è allo stato attuale costituito da tettoie aperte, prive di impianti e da un fabbricato in corso di costruzione, per cui non vi è obbligo di redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### **3.10 CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA**

Per determinare il più probabile valore del compendio immobiliare si ha avuto riguardo alla documentazione ricevuta dalla Curatela, a quanto rilevato dai sopralluoghi effettuati, al pessimo stato di conservazione delle tettoie, allo stato di avanzamento del fabbricato in costruzione, nonché alla situazione edilizia amministrativa sopra descritta ed alla presenza di tettoia abusiva a copertura del pozzo.

Nel titolo di provenienza (allegato n. 6), il prezzo del lotto (differente dallo stato attuale per gli aspetti sopraesposti) era stato dichiarato come segue:

- prima vendita: per gli immobili ai mappali nn. 143, 553, 537, 139 il prezzo della vendita è stato pattuito in € 65.000,00, riferibili
  - € 64.440,00 ai fabbricati sul mappale n. 537,
  - € 50,00 all'area urbana al mappale n. 553, della sup. complessiva di 11 mq da cui si ricava un prezzo al mq pari a circa 4,50 €/mq
  - € 510,00 ai terreni agricoli ai mappali nn. 143 e 139. della sup. complessiva di 1.692 mq da cui si ricava un prezzo al mq pari a circa 0,30 €/mq
- seconda vendita: per gli immobili ai mappali nn. 146, 534, 150, 176 il prezzo della vendita è stato pattuito in € 65.000,00, riferibili
  - € 61.600,00 ai fabbricati sul mappale n. 534,
  - € 3.400,00 ai terreni agricoli ai mappali nn. 146, 150, 176, della sup. complessiva di 1.550 mq da cui si ricava un prezzo al mq pari a circa 2,20 €/mq

Non si è ritenuta percorribile l'ipotesi di valutare l'appezzamento di terreno "a valore di trasformazione", in considerazione della sua edificabilità (ricostruzione del fabbricato ex-rurale).

Oltre ai costi di costruzione per ultimare il fabbricato (da intendersi sia come costi unitari di costruzione del residenziale, sia come consulenze professionali per progettazione/direzione lavori/collaudò, sia come oneri finanziari), occorre considerare che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al Comune di Leini, per l'ottenimento del titolo autorizzativo, anche gli oneri concessori. Tali oneri sono stati stimati dal professionista che ha redatto la pratica in circa €



53.000,00, ma essendo il progetto ancora da approvare sono suscettibili di modifiche, non valutabili al momento dallo scrivente. Inoltre, la pratica sarà da considerarsi in sanatoria, pertanto ai sensi dell'art. 36 c. 2. subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Si è quindi ritenuto corretto, vista anche la destinazione d'uso del lotto "A1 - area agricola normale", prendere a riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) forniti dall'Agenzia delle Entrate, introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001. Il valore dei terreni è stato determinato, considerando il massimo dei valori agricoli che per la coltura "orto irriguo" indica 107.949,00 €/Ha. Considerando una superficie territoriale (sup. catastale) pari a 4.726 mq, ovvero 0,4726 Ha si giunge a determinare il valore di € 51.016,00, da arrotondarsi a € 51.000,00.

Allo stato attuale nell'appezzamento di terreno insistono tettoie in pessimo stato di conservazione e in parte anche pericolanti, per il cui mantenimento sono necessari interventi di consolidamento e/o rifacimento della copertura, i cui costi influiscono certamente sul valore degli immobili.

La struttura in costruzione risulta realizzata abusivamente in sostituzione del fabbricato ex-rurale, in quanto non è stato rilasciato un titolo edilizio che autorizzasse gli interventi. La mancanza di solaio di copertura, nonché di adeguata protezione delle strutture ancora presenti, in base a notizie riferite allo scrivente dal sig. MMMMM sta generando nelle murature perimetrali a confine con le proprietà adiacenti alcuni danni, di cui lo scrivente non ha potuto prendere visione.

La tettoia a copertura del pozzo è stata recentemente realizzata senza titolo ed andrà demolita.

Tali aspetti, oltre ad influire negativamente sull'appetibilità del lotto, costituiscono dei costi che l'aggiudicatario dovrà accollarsi, sia per le opere edilizie che per le pratiche burocratiche.

Si ritiene pertanto opportuno decurtare il valore sopra stimato in € 51.000,00 del 50% (€ 25.500,00), giungendo a stimare, in via prudenziale, il valore complessivo del lotto in € 25.500,00

Dicesi **venticinquemilacinquecento virgola zero zero.**

Quanto sopra esposto ad evasione del mandato ricevuto ed in fede del vero.

Torino, li 7 gennaio 2025

Arch. Giovanni Rosotto



**ELENCO ALLEGATI**

- 01) Documentazione fotografica;
- 02) Titolo di provenienza;
- 03) Estratto di mappa e visura catasto terreni;
- 04) Planimetrie e visure catasto fabbricati;
- 05) elaborato planimetrico ed elenco subalterni mappale n. 537;
- 06) Certificato di destinazione urbanistica CDU;
- 07) pratica edilizia SCIA n. 81;
- 08) nota di trascrizione servitù su mappale n. 186;
- 09) previsioni progettuali SCIA n. 22 - NON DEFINITA.