



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vallo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2025 del R.G.E.



promossa da

omissis

contro

omissis



RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI



Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
quadro riassuntivo della relazione peritale	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	6
Confini	7
Bene N° 1 - 2 - Fabbricato civile e deposito ubicati a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - 2 - Fabbricato civile e deposito ubicati a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	11
Stato di occupazione	11
Beni N° 1 - 2 - Fabbricato civile e deposito ubicati a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	11
Provenienze Ventennali	11
Beni N° 1 -- Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	12
Formalità pregiudizievoli	13
Beni N° 1 - 2 - Fabbricato civile e deposito ubicati a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	13
Normativa urbanistica	14
Beni N° 1 - 2 - Fabbricato civile e deposito ubicati a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	14
Regolarità edilizia	14
Beni N° 1 - 2 - Fabbricato civile e deposito ubicati a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	22



INCARICO



All'udienza del 07/01/2026, il sottoscritto Geom. Vallo Patrizia, con studio in via Unità d'Italia n.5 - 10014 - Caluso (TO), email studio.patriziavallo@gmail.com, PEC patrizia.vallo@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2 (Coord. Geografiche: 45°20'00"N 7°42'00"E 45°20'00"N, 7°42'00"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2 (Coord. Geografiche: 45°20'00"N 7°42'00"E 45°20'00"N, 7°42'00"E)



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE



- **Trascrizione:** - I beni oggetto di perizia sono stati pignorati con atto trascritto presso Agenzia Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 24.10.2025 ai n.ri Reg. gen.34421 Reg. part. 46575

LOTTO UNICO

- **Quota colpita** – 1/1 della proprietà in capo a omissis



Comune di Oglianico (TO) frazione San Francesco Benne n.2, fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, composto un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra e uno interrato, composto al piano terreno dalla zona giorno con una spaziosa cucina e un ampio soggiorno, sul fronte est, porticato con una piccola latrina esterna. Scala esterna di accesso al piano primo, composto da tre camere un bagno e un ripostiglio, balcone e terrazzo. Sul fronte ovest, sottostante al terrazzo, zona adibita a deposito e ulteriore deposito adiacente. Cantina al piano interrato, accessibile da una scala esterna. Cortile di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 280 circa.



- **Dati catastali** : - Comune di Oglianico (TO) Catasto Fabbricati:

Fg. n.7 n.110 sub.7 frazione San Francesco Benne n.2 p. S1/T/1 Cat.A/3 cl.1 vani 8 superficie catastale mq.210 RC. 305,74

Fg. n.7 n.110 sub.8 frazione San Francesco Benne n.2 p. T Cat.C/2 cl.U mq.22 superficie catastale mq.25 RC. 35,22



- **Valore di Mercato** - € 94.118,00
- **Base d'asta** - € 81.000,00
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene



Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)



- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate
- **Stato di occupazione:** il bene è occupato dai debiti esecutati e dalle rispettive famiglie.
- **NOTE:** si evidenziano delle irregolarità edilizie, descritte a pag.14.

ASTE GIUDIZIARIE® DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Il compendio oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Oglianico, piccolo comune del Canavese, con una popolazione di 1400 abitanti circa, dotato di servizi essenziali, attività commerciali di vario genere e dispensario farmaceutico; è collegato alle zone limitrofe dalla linea bus, dista dal centro di Rivarolo Canavese di tre km.

Il bene è situato in frazione San Francesco Benne n.2, è costituito da un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra e uno interrato, con tre fronti liberi e affaccio principale a nord.

L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con una spaziosa cucina e un ampio soggiorno, sul fronte est, porticato con una piccola latrina esterna, ricavata nel vecchio forno. Scala esterna di accesso al piano primo, composto da tre camere un bagno e un ripostiglio, balcone e terrazzo. Sul fronte ovest, sottostante al terrazzo, zona adibita a deposito. Cantina al piano interrato, accessibile da una scala esterna. Cortile di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 280 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Il bene è situato in frazione San Francesco Benne n.2, ed è costituito da un basso fabbricato adibito a deposito per attrezzi, elevato ad un piano fuori terra, con apertura carraia, posizionato nella corte esclusiva, in aderenza al fronte ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

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

- omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
- omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà 1/2)
- omissis (Proprietà 1/2)

All'epoca dell'acquisto gli acquirenti, oggi esecutati, dichiaravano di essere celibi, acquistando in comune pro indiviso ed in quote uguali tra loro.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

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

- omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis

Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)

- omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis

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

- omissis (Proprietà 1/2)
- omissis (Proprietà 1/2)

All'epoca dell'acquisto gli acquirenti, oggi esecutati, dichiaravano di essere celibi, acquistando in comune pro indiviso ed in quote uguali tra loro.

CONFINI

BENI N° 1 - 2- FABBRICATO CIVILE E DEPOSITO UBCATI A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

L'intero immobile oggetto di perizia confina con le particelle 182, 224, 111 e 172 del Foglio 7.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBCATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

L'intero immobile oggetto di perizia confina con le particelle 182, 224, 111 e 172 del Foglio 7.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBCATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,50 mq	194,50 mq	1	194,50 mq	2,80 m	T-1
Cantina	28,80 mq	41,30 mq	0,20	8,26 mq	1,90 m	S1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
wc esterno	9,30 mq	9,30 mq	0,50	4,65 mq	0,00 m	T
Porticato	22,50 mq	21,00 mq	0,33	6,93 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				217,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	20,00 mq	25,65 mq	1	25,65 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2005 al 21/07/2005	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 110, Sub. 7 Categoria A3
Dal 21/07/2005 al 14/05/2026	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 110, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 213 mq Rendita € 30.574,00 Piano S1-T-1

L'intestazione catastale, risponde a quella reale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2005 al 21/07/2005	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 110, Sub. 8 Categoria C2
Dal 21/07/2005 al 14/05/2026	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 110, Sub. 8 Categoria C2

Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8 di 22

ASTE GIUDIZIARIE®	Cl.U, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Rendita € 35,22 Piano T
----------------------	--

L'intestazione catastale, risponde a quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	110	7		A3	1	8	213 mq	305,74 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste rispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 18.05.2005 al prot. TO0214799 causale: "Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni", in quanto il locale identificato come "forno" è attualmente un servizio igienico, il porticato ha una superficie maggiore rispetto a quella raffigurata, manca il terrazzo al piano primo e la zona a deposito sottostante. Inoltre, la corte pertinenziale non è stata rappresentata, né nella planimetria catastale, né nell'elaborato planimetrico, quest'ultimo non è stato variato e rappresenta ancora una situazione risalente al 09.09.1991, che non rispondeva allo stato dell'immobile in sede di acquisto, e non risponde allo stato attuale. Si precisa inoltre che l'intero bene oggetto di stima corrisponde alla particella n.184 del Foglio 7, nel Catasto Terreni, quale Ente Urbano di mq.361.

La planimetria andrà aggiornata, in base alle opere edilizie che verranno regolarizzate.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	110	8		C2	U	22	25 mq	35,22 €	T	



Sussiste rispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 12.07.2005 al prot. TO0294809, causale: "Unità afferenti edificate su aree di corte".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Lo stato di conservazione del bene è mediocre, in cucina una porzione del soffitto presenta un distacco dell'intonaco, il ripostiglio al piano primo, oltre ad avere pareti e pavimento al grezzo, evidenzia importanti segni di umidità sulla volta.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Lo stato di conservazione del bene è normale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1 - 2- FABBRICATO CIVILE E DEPOSITO UBICATI A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

L'atto di compravendita a Rogito Notaio Ugo PRESBITERO, all'art.5 cita testualmente "Quanto sopra è dedotto in contratto a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, al medesimo inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e segnatamente con la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio per accedere a recedere dal fondo in oggetto da esercitarsi sul mappale 111 del foglio 7 come finora praticato".

Nello specifico sul confine est del mappale 111, è posizionata la stradina privata, che consente l'accesso al fabbricato in esecuzione dalla Strada Provinciale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di stima, ha struttura portante in muratura, volte in mattoni e solai latero-cementizi, tramezzi in muratura, tetto con orditura in legno e sovrasti tegole in laterizio; il nuovo terrazzo, realizzato in c.a. in appoggio al solaio del deposito attrezzi,

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, con zoccolatura in pietra per la parte prospettante la corte.

I serramenti esterni del fabbricato sono in legno, con vetro-camera e persiane in legno, le porte interne dell'abitazione sono in legno tamburato.

I pavimenti del piano terreno sono in gres di recente posa, al piano primo sono in ceramica, scaglie di marmo e graniglia; il bagno al piano primo ha pavimento in graniglia e rivestimento con piastrelle in ceramica, il ripostiglio, ha pareti al rustico e manca della pavimentazione.

Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)



La scala di accesso al piano primo ha struttura in c.a. con pedate in cemento, la scala la piano interrato ha pedate in cemento.

Il balcone ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle in ceramica e sono dotati di parapetto metallico.

La zona sottostante il porticato è pavimentata in battuto di cemento.

Il cortile è interamente pavimentato con masselli autobloccanti in calcestruzzo, l'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello metallico.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante un termo-camino che alimenta i termosifoni.

Non si sono reperite le certificazioni degli impianti singoli.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di stima, ha struttura portante in muratura, solaio piano, latero-cementizio, impermeabilizzato con guaina bituminosa. La pavimentazione interna è realizzata con masselli autobloccanti in calcestruzzo, le murature sono al rustico, il serramento d'ingresso ha struttura metallica e pannelli in materiale plastico.

IMPIANTI

Il magazzino è dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1 - 2- FABBRICATO CIVILE E DEPOSITO UBICATI A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

L'immobile è occupato dagli esecutati e dalle rispettive famiglie.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Il bene è utilizzato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1 -- FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2005	omissis	atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo PRESBITERO	21/07/2005	37178	12715

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio Torino 2	02/08/2005	39357	25152
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate-Uff. di Cuorgnè	30/07/2006	1233	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2005	omissis	atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo PRESBITERO	21/07/2005	37178	12715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio Torino 2	02/08/2005	39357	25152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate-Uff. di Cuorgnè	30/07/2006	1233	serie 1T

Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1 - 2- FABBRICATO CIVILE E DEPOSITO UBICATI A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino2 aggiornate al 16/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Torino 2 il 11/07/2025
Reg. gen. 31226 - Reg. part. 5861
Quota: 1/1
Importo: € omissis
A favore di omissis
Contro omissis
Capitale: € omissis omissis
Rogante: Notaio Ugo PRESBITERO
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 37179
N° raccolta: 12716
Note: L'ipoteca volontaria grava sui beni in esecuzione in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7, e Fg.7 n.110 sub.8.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 02/08/2025
Reg. gen. 39358 - Reg. part. 8663
Quota: 1/1
Importo: omissis
A favore di omissis
Contro omissis
Capitale: € omissis
Rogante: Notaio Ugo PRESBITERO
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 37179
N° raccolta: 12716

Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)

Note: L'ipoteca volontaria grava sui beni in esecuzione in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7, e Fg.7 n.110 sub.8.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 24/10/2025

Reg. gen. 46575 - Reg. part. 34421

Quota: 1/1

A favore di omissis

Contro omissis

Note: Il pignoramento immobiliare grava sui beni in esecuzione posti in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7, e Fg.7 n.110 sub.8.

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle suddette formalità saranno i seguenti: - Ipoteca volontaria 35,00 euro;

- Pignoramento immobiliare 294,00 euro.

Ai suddetti oneri, dovranno essere aggiunti i costi relativi agli onorari per la predisposizione e la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1 - 2- FABBRICATO CIVILE E DEPOSITO UBICATI A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Il Comune di Oglianico è dotato di P.R.G.C. approvato, il bene oggetto di stima è inserito in area ricompresa nei Nuclei rurali di antica formazione (NR), le finalità date dal PRG prevedono: conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, nella salvaguardia delle attività agricole esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1 - 2- FABBRICATO CIVILE E DEPOSITO UBICATI A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

La costruzione del fabbricato è anteriore al 1.09.1967, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oglianico, risulta che il fabbricato sia stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di Costruire in sanatoria n.15/PC/05 rilasciata in data 23.06.2005 a omissis per "Costruzione basso fabbricato e modifiche interne", a fronte del pagamento della sanzione amministrativa di 516,00€, oneri di urbanizzazione pari a 1.100,69€ e costo di costruzione 395,82€.

Successivamente il fabbricato non è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie, né a nome della precedente proprietà, né degli attuali proprietari esecutati.

Rispetto alla tavola di progetto prodotta in allegato alla richiesta di sanatoria, lo stato di fatto, presenta alcune differenze, ovvero:

- Il locale destinato a forno, attualmente è una latrina esterna;
- Il porticato a confine con la cucina è stato ampliato;
- nel soggiorno è stata aperta una finestra sul fronte ovest, a confine con il mappale 172, in proprietà a terzi;
- al piano primo è stato realizzato un terrazzo sul fronte ovest, in ampliamento al balcone esistente ricavando una zona sottostate a deposito.

Viste le norme di piano i nuovi interventi potranno essere sanati solo in parte, in quanto potrà essere concesso il cambio di destinazione d'uso del forno, l'apertura della finestra (solamente previo accordo con la proprietà confinante) e l'ampliamento del porticato attiguo alla cucina.



Al fine di regolarizzare sia la situazione della parte abitativa che quella accessoria, si deve procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi , ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), con contestuale pagamento della sanzione amministrativa minima pari a 516,00 € che potrà essere oggetto di eventuale conguaglio a richiesta del Comune.

Oltre alle spese di sanzione e diritti di segreteria, saranno da preventivare anche le spese relative alla redazione della pratica edilizia e della variazione catastale, presumibilmente pari a € 1.500,00 (comprensivi di IVA e oneri di Legge).

Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)

A parere della scrivente il terrazzo, andrà abbattuto, trattandosi di un'opere non sanabile.



Mancano tutte le certificazioni degli impianti, in quanto non reperite dalla scrivente.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvede alla redazione, per la quale si stima una spesa di 300,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

Vincoli od oneri condominiali

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Allo stato attuale non sussistono oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE N.2

Allo stato attuale non sussistono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, periferia rispetto al centro, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort dei locali, consistenza e situazione del mercato immobiliare.

Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)

forniti dall'Agenzia delle Entrate, inerenti al secondo semestre del 2025, nonché della comparazione con il valore medio unitario di immobili attualmente in vendita nel Comune di Oglianico.
Sulla base delle informazioni di cui sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2
Il compendio oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Oglianico, piccolo comune del Canavese, con una popolazione di 1400 abitanti circa, dotato di servizi essenziali, attività commerciali di vario genere e dispensario farmaceutico; è collegato alle zone limitrofe dalla linea bus, dista dal centro di Rivarolo Canavese di tre km. Il bene è situato in frazione San Francesco Benne n.2, è costituito da un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra e uno interrato, con tre fronti liberi e affaccio principale a nord. L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con una spaziosa cucina e un ampio soggiorno, sul fronte est, porticato con una piccola latrina esterna, ricavata nel vecchio forno. Scala esterna di accesso al piano primo, composto da tre camere un bagno e un ripostiglio, balcone e terrazzo. Sul fronte ovest, sottostante al terrazzo, zona adibita a deposito. Cantina al piano interrato, accessibile da una scala esterna. Cortile di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 280 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 110, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.936,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2
Il bene è situato in frazione San Francesco Benne n.2, ed è costituito da un basso fabbricato adibito a deposito per attrezzi, elevato ad un piano fuori terra, con apertura carraia, posizionato nella corte esclusiva, in aderenza al fronte ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 110, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.182,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	217,34 mq	400,00 €/mq	€ 86.936,00	100,00%	€ 86.936,00
Bene N° 2 - Deposito Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2	25,65 mq	280,00 €/mq	€ 7.182,00	100,00%	€ 7.182,00
Valore di stima:					€ 94.118,00



Valore di stima: € 94.118,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzosa	10,00	%
Regolarizzazione opere difformi	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 81.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caluso, li 18 maggio 2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vallo Patrizia

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Aggiornamento situazione ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure catastali storiche
- ✓ N° 1 Permesso di Costruire in sanatoria
- ✓ N° 1 Tavola del progetto allegata al PdC in sanatoria
- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Perizia versione PRIVACY



Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2
Il compendio oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Oglianico, piccolo comune del Canavese, con una popolazione di 1400 abitanti circa, dotato di servizi essenziali, attività commerciali di vario genere e dispensario farmaceutico; è collegato alle zone limitrofe dalla linea bus, dista dal centro di Rivarolo Canavese di tre km. Il bene è situato in frazione San Francesco Benne n.2, è costituito da un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra e uno interrato, con tre fronti liberi e affaccio principale a nord. L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con una spaziosa cucina e un ampio soggiorno, sul fronte est, porticato con una piccola latrina esterna, ricavata nel vecchio forno. Scala esterna di accesso al piano primo, composto da tre camere un bagno e un ripostiglio, balcone e terrazzo. Sul fronte ovest, sottostante al terrazzo, zona adibita a deposito. Cantina al piano interrato, accessibile da una scala esterna. Cortile di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 280 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 110, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Oglianico è dotato di P.R.G.C. approvato, il bene oggetto di stima è inserito in area ricompresa nei Nuclei rurali di antica formazione (NR), le finalità date dal PRG prevedono: conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, nella salvaguardia delle attività agricole esistenti.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2
Il bene è situato in frazione San Francesco Benne n.2, ed è costituito da un basso fabbricato adibito a deposito per attrezzi, elevato ad un piano fuori terra, con apertura carraia, posizionato nella corte esclusiva, in aderenza al fronte ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 110, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 81.000,00



Geometra Patrizia VALLO
via Unità d'Italia n.5 - 10014 Caluso (TO)



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 110, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	217,34 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è mediocre, in cucina una porzione del soffitto presenta un distacco dell'intonaco, il ripostiglio al piano primo, oltre ad avere pareti e pavimento al grezzo, evidenzia importanti segni di umidità sulla volta.		
Descrizione:	Il compendio oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Oglianico, piccolo comune del Canavese, con una popolazione di 1400 abitanti circa, dotato di servizi essenziali, attività commerciali di vario genere e dispensario farmaceutico; è collegato alle zone limitrofe dalla linea bus, dista dal centro di Rivarolo Canavese di tre km. Il bene è situato in frazione San Francesco Benne n.2, è costituito da un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra e uno interrato, con tre fronti liberi e affaccio principale a nord. L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con una spaziosa cucina e un ampio soggiorno, sul fronte est, porticato con una piccola latrina esterna, ricavata nel vecchio forno. Scala esterna di accesso al piano primo, composto da tre camere un bagno e un ripostiglio, balcone e terrazzo. Sul fronte ovest, sottostante al terrazzo, zona adibita a deposito. Cantina al piano interrato, accessibile da una scala esterna. Cortile di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 280 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Oglianico (TO) - Frazione San Francesco Benne n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg.	Superficie	25,65 mq

immobile:	7, Part. 110, Sub. 8, Categoria C2
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è normale.
Descrizione:	Il bene è situato in frazione San Francesco Benne n.2, ed è costituito da un basso fabbricato adibito a deposito per attrezzi, elevato ad un piano fuori terra, con apertura carraia, posizionato nella corte esclusiva, in aderenza al fronte ovest.
Vendita soggetta a IVA:	NO



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OGLIANICO (TO) - FRAZIONE SAN FRANCESCO BENNE
N.2

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Torino 2 il 11/07/2025
Reg. gen. 31226 - Reg. part. 5861
Quota: 1/1
Importo: € omissis
A favore di omissis
Contro omissis
Capitale: € omissis omissis
Rogante: Notaio Ugo PRESBITERO
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 37179
N° raccolta: 12716
Note: L'ipoteca volontaria grava sui beni in esecuzione in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7, e Fg.7 n.110 sub.8.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 02/08/2025
Reg. gen. 39358 - Reg. part. 8663
Quota: 1/1
Importo: omissis
A favore di omissis
Contro omissis
Capitale: € omissis
Rogante: Notaio Ugo PRESBITERO
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 37179
N° raccolta: 12716
Note: L'ipoteca volontaria grava sui beni in esecuzione in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7, e Fg.7 n.110 sub.8.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 24/10/2025
Reg. gen. 46575 - Reg. part. 34421
Quota: 1/1
A favore di omissis
Contro omissis
Note: Il pignoramento immobiliare grava sui beni in esecuzione posti in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7, e Fg.7 n.110 sub.8.