

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanusso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

Giudice: **Dott. Augusto Salustri**



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	4
lotto unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	9
CRONISTORIA Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	15
Patti	17
PARTI COMUNI.....	17
Servitu', Censo, Livello, Usi Civici.....	17
Caratteristiche COStruttive Prevalenti	17
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	27
normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia.....	29
Stima / Formazione lotti	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto UNICO	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.....	34
Lotto UNICO composto da:	34



All'udienza del 14.11.2024, il sottoscritto Geom. Zanusso Andrea, con studio in Via Circonvallazione, 36/A - 10090 - San Giorgio Canavese (TO), email segreteria@poolsa.eu, PEC poolsasrl@pec.it, Tel. 0124 450535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili (fabbricati e terreni):

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 Piano S1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 Piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 Piano S1-T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 Piano 1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2



Il bene oggetto della presente perizia è collocato ad Oglianico (TO) in Corso Vittorio Emanuele n°2, zona centrale del paese, comoda ai servizi e con una buona viabilità.

Villa storica di prestigio disposta su più livelli, ciascuno articolato in diverse unità immobiliari. L'intera proprietà è immersa in un parco con caratteristiche storiche di rilievo, arricchito da una piscina e completato da due fabbricati accessori adibiti ad autorimesse.



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n° 1** – Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 Piano S1-T – Censito al Foglio 5, part 495, sub 1 graffato part 495 sub 5 e con part 498
- **Bene n° 2** – Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 Piano T – Censito al Foglio 5, part 495, sub 2
- **Bene n° 3** – Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele, n°2 Piano S1-T - Censito al Foglio 5, part 495, sub 3 graffato al foglio 5, part 390
- **Bene n° 4** – Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele, n°2 Piano 1 - Censito al Foglio 5, part 495, sub 4
- **Bene n° 5** – Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 – Censito al Foglio 5, part 494
- **Bene n° 6** – Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 601
- **Bene n° 7** – Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 602
- **Bene n° 8** – Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 603
- **Bene n° 9** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 604
- **Bene n° 10** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 605

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

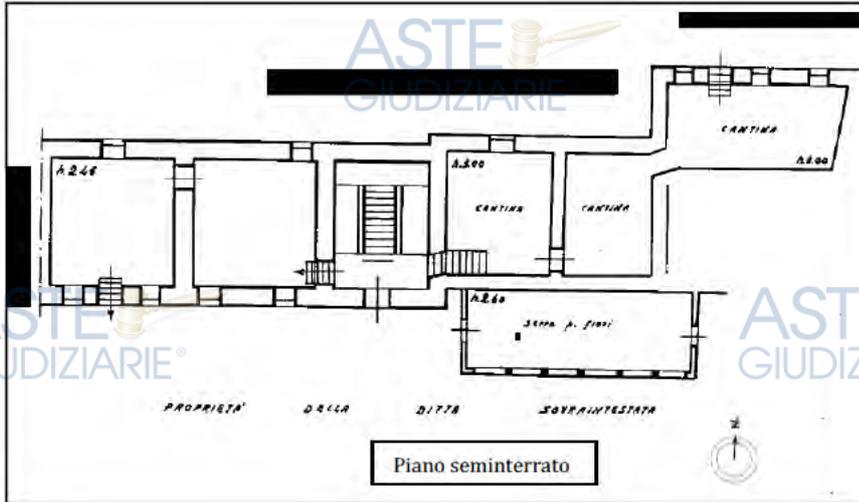
- *****omissis*****

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

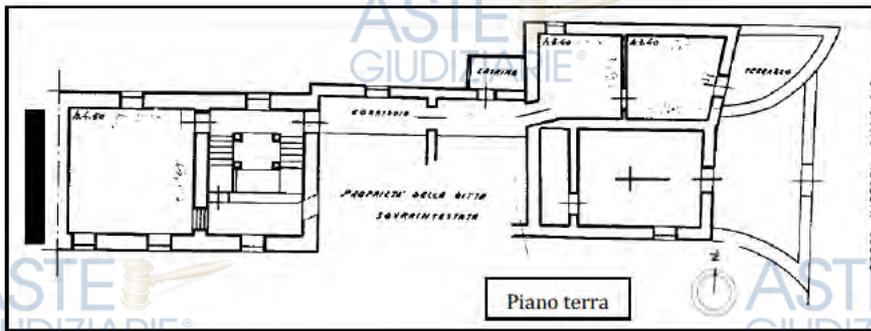
- *****omissis*****

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A OGLIANICO (TO) – CORSO VITTORIO EMANUELE, N° PIANO S1-T

L'appartamento confina:

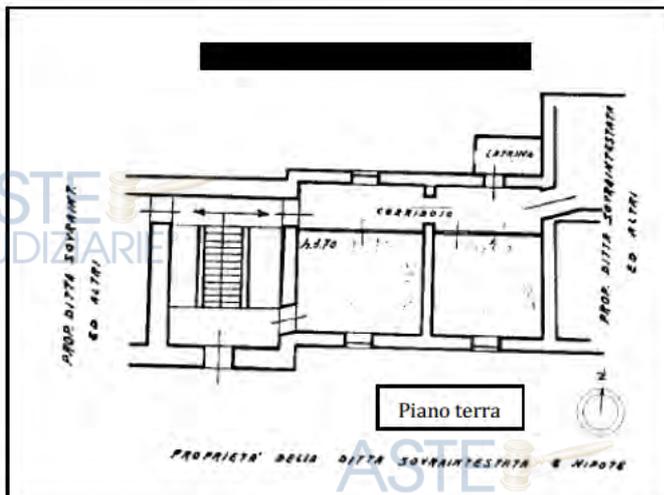


- A Nord con altra proprietà
- A Sud con con viale comune
- A Est con Corso Vittorio Emanuele
- A Ovest con medesima proprietà



BENE N° 2 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A OGLIANICO (TO) – CORSO VITTORIO EMANUELE, N°2 PIANO T

L'appartamento confina:



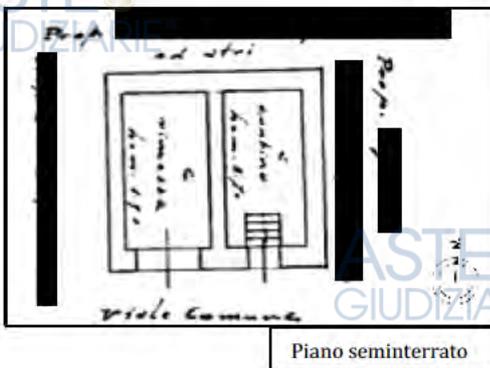
- A Nord con altra proprietà
- A Sud con viale comune
- A Est con medesima proprietà
- A Ovest con medesima proprietà

BENE N° 3 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE, N°2 PIANO S1-T

L'appartamento confina:



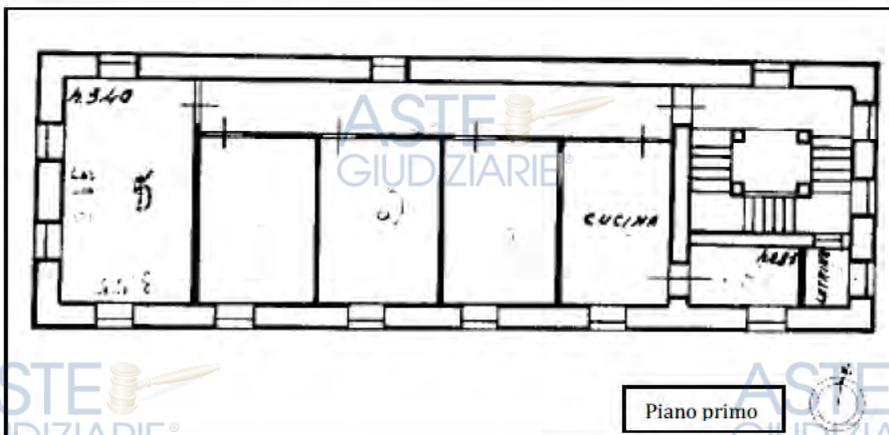
- A Nord con medesima proprietà
- A Sud con medesima proprietà
- A Est con viale comune
- A Ovest con altra proprietà



Piano seminterrato

BENE N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE, N°2 PIANO 1

L'appartamento confina:



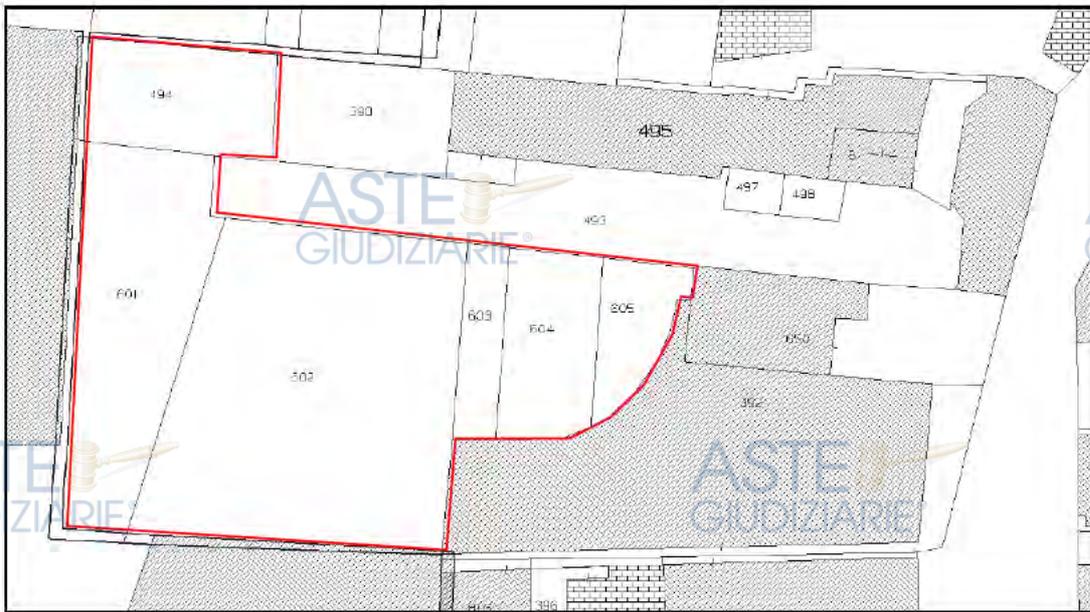
Piano primo

- A Nord confina con altra proprietà.
- A Sud, Est ed Ovest con medesima proprietà.



I terreni oggetto di pignoramento confinano nel modo seguente:

- la part 494 confina a Nord e a Ovest con altra proprietà, a Sud e ad Est con medesima proprietà;
- la part 601 confina a Nord e a Est con medesima proprietà mentre a Sud e a Ovest con altra proprietà;
- Le part 602, 603 e 604 confinano a Nord, Est e Ovest con medesima proprietà e a Sud con altra proprietà;
- La part 605 confina a Nord e a Ovest con medesima proprietà e a Sud e a Est con altre proprietà.



PIANO SEMINTERRATO (BENI N°1-3) - UNITA'IMMOBILIARE UBICATA A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2 - FOGLIO 5, PART 495, SUB 1-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	12,50 mq	14 mq	0,35	4,90 mq		seminterrato
Centrale termica	11,90 mq	13 mq	0,15	1,95 mq		seminterrato
Locale uso sgombero	21,19 mq	23 mq	0,35	8,05 mq		seminterrato
Tavernetta	20,30 mq	22 mq	0,6	13,20 mq		seminterrato
Bagno	1,88 mq	2 mq	1	2 mq		seminterrato
Vano scale	10 mq	11 mq	1	11 mq		seminterrato
Cantina 2	17,38 mq	19 mq	0,20	3,80 mq		seminterrato
Cantina 3	13,80 mq	16 mq	0,20	3,20 mq		seminterrato
Serra	23,94 mq	26 mq	0,35	9,10 mq		seminterrato
Totale superficie convenzionale:				57,20 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				57 mq		

PIANO TERRENO (BENI N°1-2-3) - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2 - FOGLIO 5, PART 495, SUB 2-3-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità immobiliare	153 mq	168 mq	1,00	168 mq		Terreno
Terrazzo	7 mq	7 mq	0,25	1,75 mq		
Giardino uso esclusivo (part 390 graffata con part 495 sub 5)	96 mq	96 mq	0,10 (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	3,92 mq		
Totale superficie convenzionale:				173,67 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				174 mq		

PIANO PRIMO (BENE N°4) - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2 - FOGLIO 5, PART 495, SUB 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità immobiliare	100 mq	110 mq	1,00	110 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				110 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				110 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino comune	2441 mq	2441 mq	0,10 (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	50,82 mq		
Totale superficie convenzionale:				50,82 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				51 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 22/12/1996	*** omissis *** *** omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 210,20 Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 63,27 Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 151,84
Dal 22/12/1996 al 02/10/2016	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 210,20 Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 63,27 Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 151,84
Dal 02/10/2016	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 210,20 Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 63,27 Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 495, Sub. 4

Categoria A4
Cl.1, Cons. 6 vani
Rendita € 151,84

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 15/06/1998	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 495, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 132,47
Dal 15/06/1998 al 02/10/2016	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 495, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 132,47
Dal 02/10/2016	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 495, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 132,47

BENI N° 5-6-7-8-9-10 - TERRENI UBICATI A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2 - CENSITI AL FOGLIO 5, PART 494, 601, 602, 603, 604, 605

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1996 al 02/10/2016	*** omissis ***	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 494 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 179 mq Rendita: dominicale Euro 2,03 agrario Euro 1,85 Catasto Terreni Fg. 5, Part. 601 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 415 mq Rendita: dominicale Euro 4,72 agrario Euro 4,29 Catasto Terreni Fg. 5, Part. 602 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 818 mq Rendita: dominicale Euro 9,29 agrario Euro 8,45 Catasto Terreni Fg. 5, Part. 603 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 76 mq Rendita: dominicale Euro 0,86 agrario Euro 0,79 Catasto Terreni Fg. 5, Part. 604 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 152 mq Rendita: dominicale Euro 1,73 agrario Euro 1,57 Catasto Terreni Fg. 5, Part. 605 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 140 mq

<p>Dal 02/10/2016</p>	<p>*** omissis ***</p>	<p>Rendita: dominicale Euro 1,59 agrario Euro 1,45</p>
		<p>Catasto Terreni Fig. 5, Part. 494 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 179 mq Rendita: dominicale Euro 2,03 agrario Euro 1,85</p> <p>Catasto Terreni Fig. 5, Part. 601 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 415 mq Rendita: dominicale Euro 4,72 agrario Euro 4,29</p> <p>Catasto Terreni Fig. 5, Part. 602 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 818 mq Rendita: dominicale Euro 9,29 agrario Euro 8,45</p> <p>Catasto Terreni Fig. 5, Part. 603 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 76 mq Rendita: dominicale Euro 0,86 agrario Euro 0,79</p> <p>Catasto Terreni Fig. 5, Part. 604 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 152 mq Rendita: dominicale Euro 1,73 agrario Euro 1,57</p> <p>Catasto Terreni Fig. 5, Part. 605 Seminativo Irriguo Arborato classe 1 Superficie 140 mq Rendita: dominicale Euro 1,59 agrario Euro 1,45</p>



BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2 PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	495	1		A3	1	5,5 vani		210,20 €	S1-T	Part 495 sub 5 - Part. 498

BENE N°2 - APPARTAMENTO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2 PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	495	2		A4	1	2,5 vani	76 mq	63,27 €	T	

BENE N°3 - APPARTAMENTO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2 PIANO S1- T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	495	3		A4	2	4,5 vani	Totale 124 mq Totale escluse aree scoperte 114 mq	132,47 €	S1-T	Part. 390

BENE N°4 - APPARTAMENTO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2 PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	495	4		A4	1	6 vani	Totale 150 mq	151,84 €	1	

BENE N°5 - TERRENO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	
	5	494			Seminativo irriguo arborato	1		179 mq	€ 2,03	€ 1,85	

BENE N°6 - TERRENO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	
	5	601			Seminativo irriguo arborato	1		415 mq	€ 4,72	€ 4,29	

BENE N°7 - TERRENO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	
	5	602			Seminativo irriguo arborato	1		818 mq	€ 9,29	€ 8,45	

BENE N°8 - TERRENO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	
	5	603			Seminativo irriguo arborato	1		76 mq	€ 0,86	€ 0,79	

BENE N°9 - TERRENO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	
	5	604			Seminativo irriguo arborato	1		152 mq	€ 1,73	€ 1,57	

IMMOBILE N°10 - TERRENO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
	5	605			Seminativo irriguo arborato	1		140 mq	€ 1,59	€ 1,45

PRECISAZIONI

BENI N° 1-2-3-4 - APPARTAMENTI UBICATI AD OGLIANICO (TO)- CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

A seguito di comunicazione tramite email del 14/01/2025 della Gesel Srl in riferimento alla regolarità tributaria del Sig. *** omissis ***, proprietario degli Immobili siti nel Comune di Oglianico (TO), si precisa che non risulta in regola con il pagamento dei seguenti tributi:

- Posizione contributiva IMU/TASI

Anno	IMU	TASI	ACC. IMU	ACC. TASI	NOTE
2019	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2020	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2021	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2022	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2023	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2019	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2020	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2021	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2022	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2023	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2019	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2020	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2021	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2022	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2023	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2024	822,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	

Anno contributivo	Tipologia contributiva	Importo a debito
2019	IMU	€ 820,78 Iscritto a ruolo il 21/07/2023
	TASI	€ 262, 35 Iscritto a ruolo il 21/07/2023
2020	IMU	€ 669,45 Iscritto a ruolo il 21/07/2023
2021	IMU	€ 822,73
2022	IMU	€ 822,73
2023	IMU	€ 822,73
2024	IMU	€ 822,73

Posizione contributiva TARI

Anno	DOVUTO	VERSATO	SALDO
2014	272,86 €	0,00 €	272,86 €
2015	344,73 €	0,00 €	344,73 €
2012	345,94 €	0,00 €	345,94 €
2021	327,96 €	0,00 €	327,96 €
2020	779,78 €	0,00 €	779,78 €
ACCRETI	779,78 €	0,00 €	-779,78 €
2019	545,36 €	105,31 €	439,74 €
ACCRETI	545,36 €	0,00 €	-545,36 €

Anno contributivo	Tipologia contributiva	Importo a debito
2019	TARI	€ 545,36 Iscritto a ruolo il 21/07/2023
2020	TARI	€ 779,78 Iscritto a ruolo il 21/07/2023
2021	TARI	€ 327,96
2022	TARI	€ 345,94
2023	TARI	€ 344,73
2024	TARI	€ 372,06

Riepilogo importi a debito:

Tipologia contributiva	Totale importo a debito
IMU	€ 3.290,92 (esclusi importi già iscritti a ruolo)
TARI	€ 1.390,69
TOTALE	€ 4.681,61

Si specifica che i conteggi sopra indicati, comprendono anche l'immobile censito al foglio 5, part. 111 categoria B7 "Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti" non soggetta a pignoramento.

Inoltre, l'agevolazione prima casa è stata considerata sull'immobile censito al foglio 5, part 495, sub 1.

BENI N°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 - UBICATI A OGLIANICO (TO)- CORSO VITTORIO EMANUELE N°2, PIANO S1-T-P1

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, Uff. Territoriale di Cuornè, in data 07/02/2025, i beni non risultano ceduti in locazione, sub/locazione, e/o comodato ad altre persone/società.

PARTI COMUNI

BENI N°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 - UBICATI A OGLIANICO (TO)- CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

La proprietà è composta da immobili, terreni ed un lungo viale identificato al foglio 5, part 493 come Ente Urbano

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 - UBICATI A OGLIANICO (TO)- CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

I beni oggetto di stima non sono gravati da servitù di passaggio.

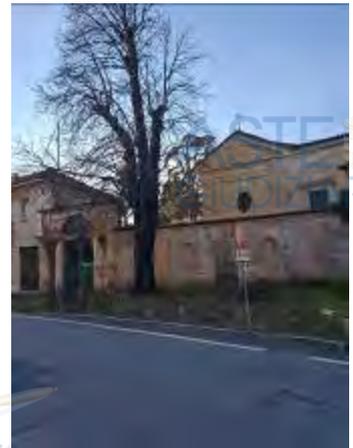
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 - UBICATI A OGLIANICO (TO)- CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Il bene oggetto della presente perizia consiste in una villa storica articolata su più livelli, inserita all'interno di un parco di rilevanza storica



L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello in ferro battuto e sagomato, inserito all'interno di un portale in muratura con recinzione in mattoni. Nel corso degli anni non sono stati effettuati interventi di risanamento o restauro, circostanza che ha contribuito al progressivo deterioramento degli elementi architettonici. Lo stato di conservazione attuale del portale evidenzia infatti segni evidenti di degrado, riconducibili all'azione prolungata degli agenti atmosferici e al naturale invecchiamento dei materiali.

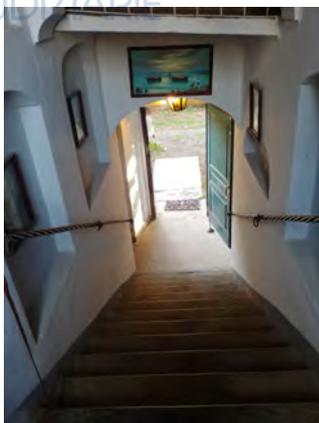




Percorrendo un viale caratterizzato da vegetazione mista spontanea e ornamentale, si accede all'edificio che si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano.



Il piano seminterrato si compone di più locali. All'ingresso si trovano, in posizione frontale, le scale di collegamento al piano superiore; lateralmente, due vani sottoscala, di cui uno adibito a servizio igienico. Sul lato



destro, si collocano due cantine tra loro comunicanti, con pavimentazione in ciottolato e soffittature a volta a botte, interamente intonacate.



Sul lato sinistro è ubicata una taverna con pavimentazione in ceramica e soffitto con volte in mattoni a vista. Il locale è dotato di sistema di riscaldamento mediante camino a legna e radiatori in ghisa. Arredato con mobili in legno, presenta due nicchie ricavate nella muratura in pietra della parete centrale, illuminate da faretto integrati che completano l'illuminazione principale dell'ambiente. Gran parte delle pareti necessitano di manutenzione in quanto appaiono ammalorate. Ad esso è collegato un locale uso sgombero.

Il piano seminterrato si completa con tre ulteriori locali accessibili dall'esterno: un magazzino, un locale tecnico e un terzo ambiente denominato "serra", destinato presumibilmente al ricovero di piante.





FOTO 1 - CORRIDOIO

Mediante una scala in pietra si accede al piano superiore, composto da vari ambienti. Sul lato sinistro si sviluppa un corridoio con pavimentazione in palchetto di legno usurato ma di pregio, che conduce a una sala nobile, dotata di pavimentazione anch'essa in legno pregiato, usurato ma di valore, e pareti decorate. Le porte interne sono in legno dipinto, ciascuna con sovrapporta decorata. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con vetro stratificato, antoni interni e grate di protezione esterne in metallo. Alla sala nobile si collegano ulteriori due ambienti.

Il primo è un cucinino leggermente rialzato, dotato di pavimentazione e rivestimento murale in piastrelle, finestra in legno a doppia anta con grata di protezione esterna, e riscaldamento garantito da radiatore.

Il secondo locale è un'altra sala nobile, con caratteristiche analoghe alla precedente: pavimento in legno, pareti decorate e infissi in legno con vetro stratificato, antoni interni e grate esterne.

Di fronte si trova il servizio igienico dotato di vasca da bagno, interamente rivestito con piastrelle in ceramica. È presente un boiler per l'ACS e un radiatore in ghisa per il riscaldamento. Completano il locale due finestre in legno, ciascuna provvista di grate esterne.

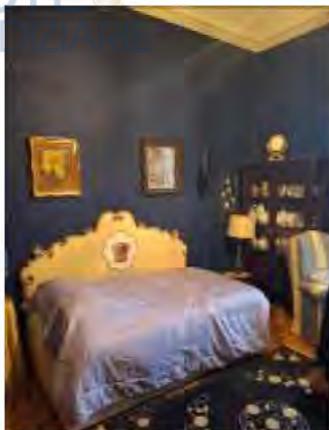


FOTO 3 - SALA NOBILE N°2



FOTO 2 - SALA NOBILE N°1



FOTO 4 - CUCININO



FOTO 5 - SERVIZIO IGIENICO

Al fondo del corridoio si accede ad altri due locali. Il primo è adibito a zona stireria ed è dotato di una finestra a due battenti, con infissi in legno e vetro stratificato privo di camera. La pavimentazione è in palchetto di legno, visibilmente usurato. Il riscaldamento è garantito da radiatori in ghisa. Il soffitto presenta una struttura a volta e le pareti sono tinteggiate con pittura tradizionale.



FOTO 6 - LOCALE STIRERIA

Il secondo locale è una saletta dotata di una porta-finestra con antoni in legno massello, affacciata su un terrazzo di circa 7 mq. L'ambiente si presenta arredato con mobili in legno dallo stile antico. La pavimentazione è in palchetto di legno, in buono stato di conservazione e di pregio. Il soffitto è decorato, ma necessita di interventi di ristrutturazione. Il riscaldamento è assicurato da un radiatore in ghisa e da una stufa interamente rivestita in ceramica, finemente decorata.

Sul lato destro del pianerottolo, si trovano due saloni con soffitti a volta nobile e pareti dipinte.

Il primo salone presenta una pavimentazione galleggiante effetto legno ed è illuminato da due

ampie finestre in legno, con vetro stratificato privo di camera e antoni oscuranti, anch'esso collegato al cucinino rialzato descritto in precedenza.

Il secondo salone è attualmente adibito a studio e si distingue per una pavimentazione in marmette di cementina esagonali, soffitto a padiglione e pareti dipinte.



FOTO 7 - SALETTA

Anche questo ambiente è reso luminoso da due finestre in legno, con vetro stratificato privo di camera e antoni in legno. Entrambi gli ambienti sono riscaldati con radiatori in ghisa.



FOTO 8 - SALONE



FOTO 9 - STUDIO

Dallo studio si accede all'ultima zona del piano, composta da tre locali e un bagno di servizio. Uno di questi ambienti è verandato, con struttura in ferro e affaccio su una porzione di giardino ad uso esclusivo, eventualmente accessibile anche in modo indipendente. Le pareti sono dipinte con tinta tradizionale. La pavimentazione è in parte flottante in simil legno e in parte in ceramica.



FOTO 10 - SALA



FOTO 11 - AFFACCIO SU GIARDINO

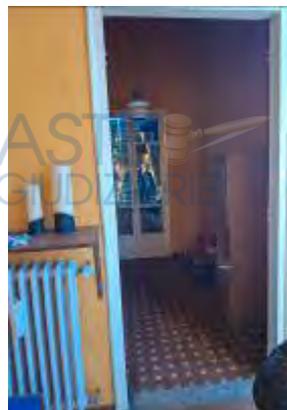


FOTO 12 - CUCININO



FOTO 13 - TINELLO VERANDATO



Utilizzando le scale in pietra, che caratterizzano tutto il vano scale, si accede all'ultimo piano.



FOTO 14 - CORRIDOIO
ULTIMO PIANO

Lungo il corridoio, con pavimentazione in legno in buono stato di conservazione e pareti con tinta tradizionale, si sviluppano i vari ambienti distinti in tre camere, un servizio igienico dotato sia di vasca da bagno che di doccia, cucina abitabile e salotto.

La prima camera è composta da una pavimentazione in legno notevolmente usurato e pareti rivestite con carta da parati.

Tale locale comunica sia con il bagno, interamente rivestito con piastrelle in ceramica sia con la seconda camera. Sul soffitto si trova una botola che consente l'accesso al sottotetto



FOTO 15 - BAGNO



FOTO 17 - TERZA
CAMERA

La seconda camera è composta da pavimentazione in legno con doghe semplici e pareti con carta da parati.

La terza camera è dotata di pavimentazione in legno con doghe semplici e pareti tinteggiate con tinta tradizionale.

La cucina è abitabile, con pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica, materiale utilizzato anche per la

pavimentazione.



FOTO 17 - CUCINA



FOTO 16 - SECONDA
CAMERA



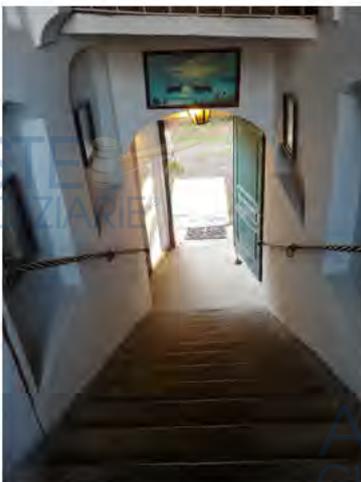
FOTO 18 - SALOTTO

L'ultimo locale che compone l'abitazione del piano superiore è un salotto, caratterizzato da una pavimentazione in legno notevolmente usurato e pareti tinteggiate con pittura tradizionale.

I serramenti presenti nel piano sono in legno, con vetro stratificato privo di camera, con antoni in legno e persiane che necessitano di interventi di manutenzione.

Tutti gli ambienti sono riscaldati da radiatori in ghisa.

Una delle zone dell'abitazione di pregio architettonico è il vano scala, realizzato in muratura, con sviluppo su pianta rettangolare. L'intera struttura è sorretta da quattro colonne a tutta altezza e coperta da soffitti voltati. La scala è articolata in rampe e pianerottoli che seguono l'impronta della base rettangolare. Al centro, a protezione del vuoto verticale, sono presenti ringhiere in ferro dalle linee semplici.



L'intero immobile è dotato di impianto elettrico funzionante, sebbene datato.

L'impianto, pur essendo operativo, non risulta adeguato agli standard normativi attuali e presenta caratteristiche tecniche che ne rendono opportuna una revisione generale e un intervento di manutenzione, anche in ottica di sicurezza e di efficienza energetica.

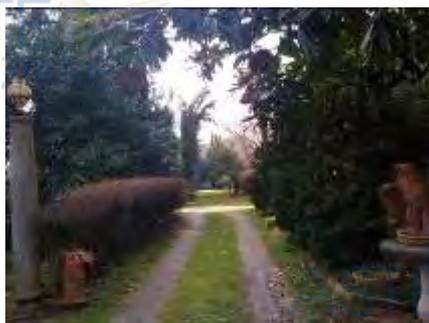
L'impianto termico, disposto nel locale tecnico al piano terra, è composto da una caldaia di tipo tradizionale a gas, collegata ad un bollitore per l'ACS.

Pertanto, non vi sono certificazioni relative agli impianti in essere né attestato di prestazione energetica.

La proprietà è completata da un parco adiacente all'immobile di circa 2.400 mq, impostato secondo i criteri del giardino all'italiana.

L'impianto originario rispecchia precisi canoni estetici e geometrici: viali, aiuole e siepi risultano disposti secondo linee regolari e simmetriche; sono presenti statue classiche, vasi ornamentali e colonnati che arricchiscono la composizione formale. Il verde è costituito prevalentemente da piante sempreverdi, con un uso diffuso di limoni in vaso, a mantenere un'architettura vegetale controllata e decorativa.

Tuttavia, nei decenni più recenti, la ridotta manutenzione ha favorito l'insediamento di vegetazione spontanea nelle aree meno curate e ha permesso alle specie coltivate di svilupparsi in modo libero, conferendo al parco un aspetto più naturaliforme e meno controllato. Alla data attuale, il parco necessita di un intervento di manutenzione e recupero che ripristini la chiarezza delle geometrie originarie e l'impianto formale tipico del giardino all'italiana, valorizzando allo stesso tempo gli elementi storici e architettonici esistenti.



Nella zona sud del parco è ubicata una piscina interrata pertinenziale all'abitazione. L'impianto ha forma rettangolare, con dimensioni di circa 4,00 x 8,50 m. La vasca presenta un accenno di gradinata sul lato corto, a tutto sesto, che facilita l'accesso in acqua e conferisce un carattere più decorativo alla struttura. È inoltre dotata di mini-fossa, che consente di ottenere una profondità variabile da 1,20 m a 1,80 m.



Lungo il confine orientale del Parco è situato un basso fabbricato destinato a rimessa per autoveicoli. L'immobile si presenta in condizioni conservative discrete, pur richiedendo interventi di manutenzione ordinaria per garantirne la piena funzionalità.



BENI N°1-2-3-4 - APPARTAMENTI UBICATI A OGLIANICO (TO)- CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

In seguito, a primo sopralluogo effettuato dal CTU e dal Custode Giudiziario in data 21/01/2025, il bene risulta essere arredato ed occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1-2-4 - APPARTAMENTO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE, N°2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 21/12/1996	*** omissis *** *** omissis ***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/12/1996 al 02/10/2016	*** omissis ***	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Voltura	Raccolta N°
			22/12/1996	33730.1/1997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 02/10/2016	*** omissis ***	Denuncia di Successione Agnetis Loredana			
		Volume	Numero	Data	Voltura
		9990	885	02/10/1997	16652.1/2018

BENE N°3 - APPARTAMENTO UBICATO A OGLIANICO (TO) - CORSO VITTORIO EMANUELE, N°2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 15/06/1998	*** omissis ***				
	*** omissis ***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	*** omissis ***				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 15/06/1998 al 02/10/2016	*** omissis ***	Atto di compravendita da potere di Moretto Fulvia			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta N°
		Notaio Bertani	15/06/1998	65468	5835
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 02/10/2016	*** omissis ***	Denuncia di Successione Agnetis Loredana			
		Volume	Numero	Data	Voltura
		9990	885	02/10/1997	16652.1/2018

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1977 al 21/12/1996	*** omissis *** *** omissis ***	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/12/1996 al 02/10/2016	*** omissis ***	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Voltura	Raccolta N°
			22/12/1996	13177/1997	
		Trascrizione			
Dal 02/10/2016	*** omissis ***	Denuncia di Successione Agnetis Loredana			
		Volume	Numero	Data	Voltura
		9990	885	02/10/1997	16652.1/2018
		Trascrizione			

BENI N°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 UBCATI IN OGLIANICO (TO) IN CORSO VITTORIO EMANUELE N°2

Esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/2 risulta che gli immobili in oggetto non sono gravati da alcun vincolo o formalità precedenti di natura pregiudizievole, ad eccezione del pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino/2 in data 21/10/2024:

Trascrizioni**• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto il 21/10/2024

Reg. gen. 42692 - Reg. part. 32113

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Iscrizioni**• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta il 26/11/2018

Reg. gen.47969 - Reg. part.8691

A favore di *** omissis***

Contro ***omissis***

• ACCERTAMENTO ESECUTIVO - IPOTECA CONC. AMMINISTR/RISCOSSIONE

Iscritta il 17/06/2024

Reg. gen.25437 - Reg. part.3945

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievole verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 circa e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di circa € 35,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievole

L'immobile, ai sensi del PRGC del comune di Oglianico (TO) è in individuato all'interno della zona CS3-tessuto storico diradato. Nel dettaglio, sull'immobile sono contemplati interventi di restauro e risanamento conservativo mentre i terreni sono classificati come cortili e giardini di rilevante pregio ambientale.



FIGURA 2 - TAV N°D.3.1 - AREA CS3



FIGURA 2 - TAV N°D.4.1

Le aree CS3 sono regolate dall'Art. 23 delle N.T.A e riguardano il tessuto urbanistico immediatamente esterno al centro storico, più diradato e limitrofo alle aree di recente formazione, caratterizzato da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di carattere storico artistico vincolante ai sensi del D.Lgs 42/04. Di seguito gli interventi edilizi ammessi:

ART. 23 - CENTRO STORICO		CS
DESCRIZIONE DELL'AREA		
<p>Area di recente formazione comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> il fronte industriale (CS1), nucleo industriale originario individuato come di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 24, n. 58/77; il tessuto urbanistico formato, circoscritto al centro (CS2) e quello immediatamente esterno (CS3), più disteso e annesso all'area di recente formazione, entrambi caratterizzati da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico vincolate ai sensi dell'art. 24, n. 58/77 e alcuni edifici segnalati da interventi regionali. 		
FINALITA' DEL PRG		
<p>Conservazione, mantenimento, ristrutturazione, riqualificazione, reuse e sostituzione del patrimonio urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione al recupero del sottosuolo e degli edifici di pregio (in particolare la seconda casa Villa Pissis) e l'equilibrio in termini spaziali, strutturali e qualitativo-funzionali.</p>		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6.		
<p>Residenziale (1-4), commerciale (11) -salvo autorizzazione- (12), (13), (14), (15), (16), (17), (18), (19), (20), (21), (22), (23), (24), (25), (26), (27), (28), (29), (30), (31), (32), (33), (34), (35), (36), (37), (38), (39), (40), (41), (42), (43), (44), (45), (46), (47), (48), (49), (50), (51), (52), (53), (54), (55), (56), (57), (58), (59), (60), (61), (62), (63), (64), (65), (66), (67), (68), (69), (70), (71), (72), (73), (74), (75), (76), (77), (78), (79), (80), (81), (82), (83), (84), (85), (86), (87), (88), (89), (90), (91), (92), (93), (94), (95), (96), (97), (98), (99), (100), (101), (102), (103), (104), (105), (106), (107), (108), (109), (110), (111), (112), (113), (114), (115), (116), (117), (118), (119), (120), (121), (122), (123), (124), (125), (126), (127), (128), (129), (130), (131), (132), (133), (134), (135), (136), (137), (138), (139), (140), (141), (142), (143), (144), (145), (146), (147), (148), (149), (150), (151), (152), (153), (154), (155), (156), (157), (158), (159), (160), (161), (162), (163), (164), (165), (166), (167), (168), (169), (170), (171), (172), (173), (174), (175), (176), (177), (178), (179), (180), (181), (182), (183), (184), (185), (186), (187), (188), (189), (190), (191), (192), (193), (194), (195), (196), (197), (198), (199), (200), (201), (202), (203), (204), (205), (206), (207), (208), (209), (210), (211), (212), (213), (214), (215), (216), (217), (218), (219), (220), (221), (222), (223), (224), (225), (226), (227), (228), (229), (230), (231), (232), (233), (234), (235), (236), (237), (238), (239), (240), (241), (242), (243), (244), (245), (246), (247), (248), (249), (250), (251), (252), (253), (254), (255), (256), (257), (258), (259), (260), (261), (262), (263), (264), (265), (266), (267), (268), (269), (270), (271), (272), (273), (274), (275), (276), (277), (278), (279), (280), (281), (282), (283), (284), (285), (286), (287), (288), (289), (290), (291), (292), (293), (294), (295), (296), (297), (298), (299), (300), (301), (302), (303), (304), (305), (306), (307), (308), (309), (310), (311), (312), (313), (314), (315), (316), (317), (318), (319), (320), (321), (322), (323), (324), (325), (326), (327), (328), (329), (330), (331), (332), (333), (334), (335), (336), (337), (338), (339), (340), (341), (342), (343), (344), (345), (346), (347), (348), (349), (350), (351), (352), (353), (354), (355), (356), (357), (358), (359), (360), (361), (362), (363), (364), (365), (366), (367), (368), (369), (370), (371), (372), (373), (374), (375), (376), (377), (378), (379), (380), (381), (382), (383), (384), (385), (386), (387), (388), (389), (390), (391), (392), (393), (394), (395), (396), (397), (398), (399), (400), (401), (402), (403), (404), (405), (406), (407), (408), (409), (410), (411), (412), (413), (414), (415), (416), (417), (418), (419), (420), (421), (422), (423), (424), (425), (426), (427), (428), (429), (430), (431), (432), (433), (434), (435), (436), (437), (438), (439), (440), (441), (442), (443), (444), (445), (446), (447), (448), (449), (450), (451), (452), (453), (454), (455), (456), (457), (458), (459), (460), (461), (462), (463), (464), (465), (466), (467), (468), (469), (470), (471), (472), (473), (474), (475), (476), (477), (478), (479), (480), (481), (482), (483), (484), (485), (486), (487), (488), (489), (490), (491), (492), (493), (494), (495), (496), (497), (498), (499), (500), (501), (502), (503), (504), (505), (506), (507), (508), (509), (510), (511), (512), (513), (514), (515), (516), (517), (518), (519), (520), (521), (522), (523), (524), (525), (526), (527), (528), (529), (530), (531), (532), (533), (534), (535), (536), (537), (538), (539), (540), (541), (542), (543), (544), (545), (546), (547), (548), (549), (550), (551), (552), (553), (554), (555), (556), (557), (558), (559), (560), (561), (562), (563), (564), (565), (566), (567), (568), (569), (570), (571), (572), (573), (574), (575), (576), (577), (578), (579), (580), (581), (582), (583), (584), (585), (586), (587), (588), (589), (590), (591), (592), (593), (594), (595), (596), (597), (598), (599), (600), (601), (602), (603), (604), (605), (606), (607), (608), (609), (610), (611), (612), (613), (614), (615), (616), (617), (618), (619), (620), (621), (622), (623), (624), (625), (626), (627), (628), (629), (630), (631), (632), (633), (634), (635), (636), (637), (638), (639), (640), (641), (642), (643), (644), (645), (646), (647), (648), (649), (650), (651), (652), (653), (654), (655), (656), (657), (658), (659), (660), (661), (662), (663), (664), (665), (666), (667), (668), (669), (670), (671), (672), (673), (674), (675), (676), (677), (678), (679), (680), (681), (682), (683), (684), (685), (686), (687), (688), (689), (690), (691), (692), (693), (694), (695), (696), (697), (698), (699), (700), (701), (702), (703), (704), (705), (706), (707), (708), (709), (710), (711), (712), (713), (714), (715), (716), (717), (718), (719), (720), (721), (722), (723), (724), (725), (726), (727), (728), (729), (730), (731), (732), (733), (734), (735), (736), (737), (738), (739), (740), (741), (742), (743), (744), (745), (746), (747), (748), (749), (750), (751), (752), (753), (754), (755), (756), (757), (758), (759), (760), (761), (762), (763), (764), (765), (766), (767), (768), (769), (770), (771), (772), (773), (774), (775), (776), (777), (778), (779), (780), (781), (782), (783), (784), (785), (786), (787), (788), (789), (790), (791), (792), (793), (794), (795), (796), (797), (798), (799), (800), (801), (802), (803), (804), (805), (806), (807), (808), (809), (810), (811), (812), (813), (814), (815), (816), (817), (818), (819), (820), (821), (822), (823), (824), (825), (826), (827), (828), (829), (830), (831), (832), (833), (834), (835), (836), (837), (838), (839), (840), (841), (842), (843), (844), (845), (846), (847), (848), (849), (850), (851), (852), (853), (854), (855), (856), (857), (858), (859), (860), (861), (862), (863), (864), (865), (866), (867), (868), (869), (870), (871), (872), (873), (874), (875), (876), (877), (878), (879), (880), (881), (882), (883), (884), (885), (886), (887), (888), (889), (890), (891), (892), (893), (894), (895), (896), (897), (898), (899), (900), (901), (902), (903), (904), (905), (906), (907), (908), (909), (910), (911), (912), (913), (914), (915), (916), (917), (918), (919), (920), (921), (922), (923), (924), (925), (926), (927), (928), (929), (930), (931), (932), (933), (934), (935), (936), (937), (938), (939), (940), (941), (942), (943), (944), (945), (946), (947), (948), (949), (950), (951), (952), (953), (954), (955), (956), (957), (958), (959), (960), (961), (962), (963), (964), (965), (966), (967), (968), (969), (970), (971), (972), (973), (974), (975), (976), (977), (978), (979), (980), (981), (982), (983), (984), (985), (986), (987), (988), (989), (990), (991), (992), (993), (994), (995), (996), (997), (998), (999), (1000).</p>		
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15.		
<p>EDIFICI PER I QUALI LA TAV DA 1 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A</p> <p>Mantenimento ordinario e straordinaria, restauro.</p>		
<p>EDIFICI PER I QUALI LA TAV DA 1 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B</p> <p>Mantenimento ordinario e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso.</p>		
<p>EDIFICI PER I QUALI LA TAV DA 1 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO C</p> <p>Mantenimento ordinario e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso.</p>		
<p>EDIFICI PER I QUALI LA TAV DA 1 PREVEDE LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE VINCOLATA</p> <p>Mantenimento ordinario e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale.</p>		
INTERVENTO DIRETTO		PERMESSO CONVENZIONATO
<p>Mantenimento ordinario e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso.</p>		<p>Demolizione con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.</p>

EDIFICI PER I QUALI LA TAV DA 1 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA		
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Su edifici classificati come minori, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.</p>	<p>manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.</p>	
<p>Su edifici non classificati come minori, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.</p>	<p>manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.</p>	
<p>Su edifici classificati come minori, sostituzione edilizia.</p>	<p>manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.</p>	
<p>Su edifici non classificati come minori, cambio di destinazione d'uso.</p>	<p>manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.</p>	
NOTE		
<p>15. Ai vari fucili o sottotetti interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo BL finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, senza alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.</p>		
<p>16. In aree CS1 è vietata la realizzazione di qualsiasi fabbricato o manufatto tra quelli normati dall'art. 16 delle NTA; nelle aree CS2 e CS3, con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del medesimo art. 16 e con intervento edificatorio "una tantum" ai sensi dell'art. 7 lett. c), è ammessa la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> fabbricati interni nel limite massimo di mq. 40 in CS2 e di mq. 80 in CS3, per ogni unità abitativa se compatibili con le caratteristiche preesistenti e non qualora sia dimostrabile l'impossibilità di utilizzare strutture esistenti; terrace al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 20 mq. in CS2, basati fabbricati e/o tavole nella misura massima cumulativa di mq. 50 in CS3, per ogni unità abitativa e comunque nel rispetto di un 20% riferito alla superficie libera pertinenziale; strutture e manufatti per l'arredo dei giardini; gli accessi di cui sopra devono essere collocati preferibilmente in posizione d'angolo, al margine dei cortili, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale. Tutti gli interventi ammessi devono essere realizzati con materiali e tipologie liberi dalla tradizione costruttiva locale, comunque sempre compatibili con i caratteri storico documentari del contesto, utilizzando in ogni caso i materiali imporsi e precisi, quali ad esempio lamiera anodizzata in alluminio o metallo, l'alluminio anodizzato e simili; 		
<p>17. Purché con la eventuale sopravvalutazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.</p>		
<p>18. Concedibile una tantum per ogni unità abitativa fino alle seguenti percentuali della SA residenziale esistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> 10% in CS1 con un massimo di 25 mq e un minimo comunque consentito di 10 mq; 20% in CS2 con un massimo di 40 mq e un minimo comunque consentito di 20 mq; 20% in CS3 con un minimo comunque consentito di 30 mq; <p>gli ampliamenti sono ammessi solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopravvalutazione del sottotetto; in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile procedure o prolungamenti di metallo, evitando prefabbricati e giunzioni industriali; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/balconi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi sporgenti caratterizzanti l'edificio.</p>		
<p>19. Ammissibile solo nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle precedenti note. Per i controlli della concezione si veda la successiva nota.</p>		
<p>20. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al risanamento o alla modernizzazione della area per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, affinché garantisca la qualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.</p>		
<p>21. Gli edifici nuovi non possono essere compiuti come volumetrie abitative o assimilabili, possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici preesistenti, ferme restando la destinazione socioedilizia e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate in convenzione.</p>		
<p>22. Attuabile solo nell'ambito dei Piani di Recupero urbanistici della Tav. D.4.1 e di quelli eventualmente individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 41 bis, L.R. 55/77, in base ai criteri specificati nelle Previsioni Particolari del presente articolo. L'approvazione del P.I.R. compresi in CS1 e CS2 è soggetta al potere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali di cui all'art. 91 bis della LR 58/77, per i P.I.R. compresi in CS3 detto potere è richiesto solo in relazione alla CS, in relazione alle caratteristiche del contesto di intervento. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota.</p>		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7			
INTERV. DIRETTO	PERMESSO CONVENZION.	SUE IN CS1 E CS2	SUE IN CS3
Il = esistente Fatti salvo gli interventi ammessi per interventi di ristrutturazione, ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia	Rc = esistente	H = esistente	Il = 1 mc/mq Rc = 50% H = m 7,50

STANDARD URBANISTICI		
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dimissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dalle norme di cui all'art. 10 della N.d.A. e IV delle N.d.A. mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dimissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione dell'80% della SUE, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.	In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dimissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della SUE per le attività commerciali e terziarie, fatti salvi i disposti dei titoli II e IV delle N.d.A. Le aree non vengono dimesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in frodo alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada; in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o della superficie dovuta alle attività commerciali e terziarie, fatti salvi i disposti dei titoli II e IV delle N.d.A. Nel caso di insediamento di attività commerciali e terziarie, la monetizzazione potrà essere sostituita dalla presenza di un'area verde di destinazione di uso pubblico, localizzata in prossimità dell'edificio, e che deve essere oggettivamente fruibile e dotata di un'area di parcheggio coperta da coperture che gli garantisca l'uso della nuova intervento, sia in occasione di pioggia, sia in caso contrario la destinazione	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
VIABILITA' In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arriamento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica.
TUTELA E RECUPERO DI CORTILI E GIARDINI DI PREGIO La Tav. D4 individua alcuni spazi aperti interni al tessuto edificato, riconoscendoli come unità ambientali di relazione degli organismi ed elementi edilizi che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali e ampliamenti invasivi e avulsivi dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee, sistemazioni del verde e dell'arredo dei giardini non rispettose dell'equilibrio complessivo dello spazio tutelato; qualsiasi intervento proposto su tali aree dovrà dimostrare la coerenza delle scelte progettuali con le finalità della presente norma.
SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE PRIVATO Le aree a verde privato pertinenziale interne al centro storico sono disciplinate dall'art. 32
ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO La Tav. D.4.1 individua puntualmente i singoli elementi di pregio storico-artistico (portali e affreschi) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.
ARCHI E PORTALI DI INTERESSE DOCUMENTARIO La Tav. D.4.1 individua gli ingressi carrai e pedonali dalla pubblica via che, per la loro fattura e per la loro collocazione nelle facciate degli edifici, non possono essere eliminati o snaturati; eventuali modesti ampliamenti che si rendessero indispensabili per consentire un più agevole transito veicolare, possono essere ammessi sentito il parere della Commissione Edilizia e solo a condizione che non vengano alterate le caratteristiche tipologiche e le proporzioni complessive di tali aperture.
FACCIADE DA SOTTOPORRE A RESTAURO La Tav. D.4.1 individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originali, e comunque prevedere l'impiego di materiali,

tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata. Tali facciate non devono subire modifiche di altezza e di impianto compositivo, neppure in occasione di eventuali modifiche del tipo di intervento ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 58/77.

FACCIADE DA SOTTOPORRE A REVISIONE COMPOSITIVA
La Tav. D.4.1 individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originali degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio, è fatto obbligo di provvedere al riordino complessivo della facciata. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi all'adeguamento della relativa porzione di facciata.

FRONTI EDILIZI TRASLABILI CON GROSSATURA DI MANICA
La Tav. D.4.1 individua alcuni fabbricati di impianto planimetrico lineare per i quali (sui fronti indicati cartograficamente) è ammesso l'allargamento della manica edilizia, anche pervenendo a percentuali di ampliamento superiori al 20%, ma comunque senza superare la larghezza massima totale di m 12,00. Tale grossatura di manica è subordinata al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confinanti, riducibile a m 8,00 nell'ambito della medesima proprietà, e deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà; qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono comunque consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito. Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originali dell'edificio.

MODIFICHE ex art. 17 e 8, L.R. n. 58/77
Con modifiche ex art. 17 comma 8° L.R. n. 58/77, sarà possibile:

- Assoggettare a P.d.R. di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 58/77 gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole porzioni di complessi edifici unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali, accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04, né parti di edifici per i quali sia espressamente prevista la conservazione.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento, tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consultare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di Accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 28.02.2025 sono state analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- n°44 del 02/08/1984 data del permesso 05/10/1984 *** omissis *** "Revisione tetto e ribassamento solai" (Registro 1978-1990 Autorizzazioni non soggette a concessione edilizia);
- n°31 del 19/09/1987 data del permesso 03/10/1987 "Manutenzione e revisione straordinaria tetto casa" (Registro 1978-1990 Autorizzazioni non soggette a concessione edilizia);
- n°38 del 19/09/1987 data del permesso 13/10/1987 "Ristrutturazione tettoia e basso fabbricato esistente" (Registro concessioni edilizie 1978-1990)
- n°5 del 06/03/2005 P.618 "Costruzione Piscina" - Rilascio concessione 12/05/2005 (Registro concessioni edilizie 2002 - 2007)

In occasione del secondo sopralluogo, effettuato in data 18/04/2025, è stata eseguita la verifica di conformità tra lo stato di fatto dell'immobile, le concessioni edilizie depositate e le planimetrie catastali.

Dall'analisi è emersa una generale conformità tra lo stato attuale e la documentazione edilizia e catastale, fatta eccezione per alcune lievi incongruenze, quali:

- nel piano seminterrato, all'interno della seconda cantina, risulta murata una porta che probabilmente consentiva l'accesso a un locale adiacente, come riportato nella planimetria;



- nel piano terra, la presenza di una porta tra la sala e lo studio, nonché di una seconda apertura tra la sala 'rossa' e la camera 'blu', entrambe non indicate nella documentazione planimetrica disponibile;



- al piano primo, secondo quanto risulta dalla planimetria catastale, il bagno risulterebbe servito da una finestra esterna e una interna; tuttavia, allo stato di fatto, la finestra interna non è presente.



Essendo le opere oggetto della presente istanza riconducibili a lievi irregolarità edilizie, che non comportano incremento di volumetria né mutamento della destinazione d'uso, le stesse risultano sanabili ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b) del D.P.R. 380/2001 *"Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'[articolo 37](#), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*

Trattandosi di lievi irregolarità, senza aumento di volumetria e conformi alla normativa, le opere sono sanabili, ma sono soggette a una sanzione pecuniaria:

1. Se l'intervento è conforme sia alla normativa urbanistica che edilizia (cioè, non ci sono violazioni sostanziali), la sanzione va da:
 - o € 516,00 a € 5.164,00
2. Se c'è un aumento del valore venale dell'immobile per effetto dell'opera, la sanzione è:
 - o pari al doppio dell'aumento di valore (stimato dall'Agenzia delle Entrate)
 - o con un minimo di € 1.032,00 e un massimo di € 10.328,00

La determinazione finale dell'importo spetta comunque al responsabile del procedimento presso il Comune.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento si è proceduto secondo il metodo della stima sintetica, valorizzando i valori a quelli del mercato immobiliare della zona. Il valore riportato tiene conto della riduzione del 10% per vendita coatta e dello stato di occupazione dell'immobile

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Fabbricato (Beni 1-2-3-4)** - Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) - Corso vittorio Emanuele n°2, identificate al Catasto Fabbricati nel modo seguente:
 - BENE n°1: foglio 5, part 495, sub 1 graffata con part 495 sub 5 - part 498
 - BENE n°2: foglio 5, part 495, sub 2;
 - BENE n°3: foglio 5, part 390 graffata con part 495, sub 3;
 - BENE n°4: foglio 5, part 495, sub 4
- **Terreni (Beni 5-6-7-8-9-10)** - terreni ubicati a Oglianico (TO) - Corso vittorio Emanuele n°2, identificato al Catasto Terreni nel modo seguente:
 - BENE n°5: foglio 5, part 494
 - BENE n°6: foglio 5, part 601
 - BENE n°7: foglio 5, part 602
 - BENE n°8: foglio 5, part 603
 - BENE n°9: foglio 5, part 604
 - BENE n°10: foglio 5, part 605

L'immobile ed i terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie netta	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1-2-3-4 Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) - Corso vittorio Emanuele n°2	490 mq	1.100,00 €/mq	€ 539.000,00	1/1	€ 539.000,00
Valore di stima:					€ 539.000,00

Identificativo corpo	Superficie netta	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 5-6-7-8-9-10 Terreni ubicati a Oglianico (TO) - Corso vittorio Emanuele n°2	2440 mq	10 €/mq	€ 24.400,00	1/1	€ 24.400,00
Valore di stima:					€ 24.400,00

Valore di stima totale € 563.400,00

(Euro cinquecentosessantatremilaquattrocento/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.

San Giorgio Canavese, li 21/07/2025

L'esperto ex art.568 c.p.c.
Geom. Andrea Zanusso



LOTTO UNICO

- **Piano seminterrato (beni n°1-3)** - Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) - Corso vittorio Emanuele n°2, composto da 3 cantine (di cui una murata), una serra, una taverna, un locale di sgombero, un bagno di servizio ricavano nel sottoscala, un locale tecnico e un magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati:
 - BENE n°1: foglio 5, part 495, sub 1 graffata con part 495 sub 5 - part 498
 - BENE n°3: foglio 5, part 390 graffata con part 495, sub 3

- **Piano terra (beni n°1-2-3)** - Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) - Corso vittorio Emanuele n°2, composto da 8 locali un servizio igienico ed un piccolo terrazzo
Identificato al catasto Fabbricati:
 - BENE n°1: foglio 5, part 495, sub 1 graffata con part 495 sub 5 - part 498
 - BENE n°2: foglio 5, part 495, sub 2;
 - BENE n°3: foglio 5, part 390 graffata con part 495, sub 3

- **Piano primo (bene n°4)** - Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) - Corso vittorio Emanuele n°2, composto da 5 locali ed un servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati:
 - BENE n°4: foglio 5, part 495, sub 4

- **Terreni (Beni 5-6-7-8-9-10)** - Terreni ubicati a Oglianico (TO) - Corso vittorio Emanuele n°2.
Identificati al Catasto Terreni nel modo seguente:
 - BENE n°5: foglio 5, part 494
 - BENE n°6: foglio 5, part 601
 - BENE n°7: foglio 5, part 602
 - BENE n°8: foglio 5, part 603
 - BENE n°9: foglio 5, part 604
 - BENE n°10: foglio 5, part 605

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



LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

PIANO SEMINTERRATO

Beni n° 1-3 - Appartamento	
Ubicazione:	Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2
Diritto reale:	Proprietà Quota 1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - BENE n°1: foglio 5, part 495, sub 1 graffata con part 495 sub 5 - part 498 BENE n°3: foglio 5, part 390 graffata con part 495, sub 3
Descrizione:	Appartamento ubicato a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2 L'appartamento composto da 3 cantine (di cui una murata), una serra, una taverna, un locale di sgombero, un bagno di servizio ricavano nel sottoscala, un locale tecnico e un magazzino.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

PIANO TERRA

Beni n° 1-2-3 - Appartamento	
Ubicazione:	Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2
Diritto reale:	Proprietà Quota 1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - BENE n°1: foglio 5, part 495, sub 1 graffata con part 495 sub 5 - part 498 BENE n°2: foglio 5, part 495, sub 2 BENE n°3: foglio 5, part 390 graffata con part 495, sub 3
Descrizione:	Appartamento ubicato a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2 L'appartamento composto da 8 locali un servizio igienico ed un piccolo terrazzo.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Beni n° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2		
Diritto reale:	Proprietà <table border="1" style="float: right;"> <tr> <td>Quota</td> <td>1</td> </tr> </table>	Quota	1
Quota	1		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - BENE n°4: foglio 5, part 495, sub 4		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2 L'appartamento composto da 5 locali ed un servizio igienico		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

TERRENI

Terreni (Beni 5-6-7-8-9-10)			
Ubicazione:	Terreni ubicati a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2		
Diritto reale:	Proprietà <table border="1" style="float: right;"> <tr> <td>Quota</td> <td>1</td> </tr> </table>	Quota	1
Quota	1		
Tipologia immobile:	Terreni agricoli Identificato al catasto terreni: BENE n°5: foglio 5, part 494 BENE n°6: foglio 5, part 601 BENE n°7: foglio 5, part 602 BENE n°8: foglio 5, part 603 BENE n°9: foglio 5, part 604 BENE n°10: foglio 5, part 605		
Descrizione:	Terreni ubicati a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2 Terreni identificati come seminativi arborati irrigui per un totale di circa 2440 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		