



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Santo Gianfranco,

nell'Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E.



promossa da

[REDACTED]



contro

[REDACTED]



SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

C.F.: SNTGFR64C26E379Z - P.IVA: 05912320016

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

In data 03/10/2025, il sottoscritto Geom. Santo Gianfranco, con studio in Via San Gaudenzio, 5 - 10015 - Ivrea (TO), email santo_gianfranco@libero.it, PEC gianfranco.santo@geopec.it, Tel. 0125 362256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Guglielmo Marconi n. 21, piano 1-2

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo e secondo facente parte di una porzione di fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Ciriè in Via G. Marconi n. 21 e raggiungibile direttamente dalla via principale attraverso androne carraio con accesso da cortile interno comune.

Nelle immediate vicinanze, considerata la sua posizione, vi sono negozi di prima necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 31/10/2025 è stato effettuato un sopralluogo congiunto con il Custode incaricato alla presenza degli esecutati stessi.

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** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Guglielmo Marconi n. 21, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Ad ovest la Via G. Marconi, a nord altra unità immobiliare, ad est la corte comune ed altra unità immobiliare, a sud altra unità immobiliare (vedi all.ti 1 e 8).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	80,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	2,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				113,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,20 mq		

SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

C.F.: SNTGFR64C26E379Z - P.IVA: 05912320016

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Con accesso da cortile interno comune, appartamento articolato su due piani collegati fra loro per mezzo di scala esterna aperta insistente su cortile in comproprietà con terzi e così composto:

- al piano primo (secondo fuori terra) ingresso/disimpegno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio;
- al piano secondo (terzo fuori terra) sottotetto non abitabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/07/1988	██████████ ██████████ proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 358, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2,5 Graffato Particella 417 sub 2
Dal 02/07/1988 al 19/07/1991	██████████ ██████████ proprietario per 1/2 ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 358, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Graffato Particella 417 sub 2
Dal 19/07/1991 al 08/07/2009	██████████ ██████████ proprietario per 1/2 ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 358, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Graffato Particella 417 sub 3
Dal 08/07/2009 al 17/12/2025	██████████ ██████████ ██████████ proprietaria per 1/2 ██████████ ██████████ proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 358, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 348,61 Piano 1-2 Graffato Particella 417 sub 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si annota la modifica dei dati identificativi dell'immobile avvenuta nel tempo (vedi all. 2):

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 - Foglio 8 particella 358 sub 2
- dal 06/06/1988 al 14/05/2001 - Foglio 8 particella 358 sub 2 graffato con particella 417 sub 2
- dal 14/05/2001 - Foglio 8 particella 358 sub 4 graffato con particella 417 sub 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	358	4		A3	1	5	90 mq	348,61 €	1-2	Particella 417 sub 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In relazione alla situazione catastale si precisa che la planimetria depositata agli atti risulta non conforme allo stato attuale dei luoghi (vedi all.ti 8 e 20). Per l'aggiornamento del catasto vedasi il capitolo relativo alla regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al suo interno risulta in discreto stato manutentivo essendo stato ristrutturato recentemente e non necessita al momento di interventi, ad eccezione dei serramenti esterni che necessiterebbero di opere di manutenzione e delle gelosie esterne in pessimo stato manutentivo che andrebbero totalmente sostituite. Il complesso immobiliare in cui è sito l'immobile esecutato nel suo complesso risulta esternamente in sufficiente stato di manutenzione (Vedi all. 20).

PARTI COMUNI

Si precisa che all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare non competono posti auto all'interno del cortile comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento sito in edificio realizzato verso la fine dell'ottocento con strutture portanti verticali miste in mattoni pieni e pietra e quelli orizzontali in latero cemento.

Manto di copertura in tegole su struttura in legno non coibentata.

Murature perimetrali rifinite esternamente ad intonaco e parzialmente tinteggiate.

Serramenti esterni in parte in legno con vetrocamera ed in parte in alluminio muniti di gelosie in legno.

L'appartamento al suo interno è rifinito con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

I serramenti interni risultano in legno di tipo tamburato.

Il fabbricato risulta collegato alle reti di acquedotto, fognatura, elettricità ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e per la produzione di ACS.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori (vedi all. 19).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1991 al 08/07/2009	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	19/07/1991	202719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	26/07/1991	24297	16859
		Registrazione			
Dal 08/07/2009 al 17/12/2025	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	08/07/2009	151305	24112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	14/07/2009	32217	20888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 14/07/2009

Reg. gen. 32218 - Reg. part. 6403

Importo: € 218.700,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 145.800,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 08/07/2009

N° repertorio: 151306

N° raccolta: 24113

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 21/07/2011

Reg. gen. 31034 - Reg. part. 6065

Importo: € 8.400,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.026,72

Spese: € 6.873,28

Interessi: € 500,00

Rogante: Giudice di pace di Ciriè

Data: 11/03/2011

N° repertorio: 31034

N° raccolta: 6065

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 18/04/2025

Reg. gen. 16765 - Reg. part. 12486

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sulla base delle formalità sopra riportate (vedi all.ti 8-9-10), attualmente risultano essere:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto a Torino 2 il 14/07/2009 Reg. gen. 32218 - Reg. part. 6403 - Costo per la cancellazione: € 35,00

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritto a Torino 2 il 21/07/2011 Reg. gen. 31034 - Reg. part. 6065 - Costo per la cancellazione: € 35,00 + € 59,00 di bollo + € 294,00 = € 388,00

Trascrizioni

Verbale pignoramento immobili trascritto a Torino 2 il 18/04/2025 Reg. gen. 16765 - Reg. part. 12486- Costo per la cancellazione: € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area normativa A2 "Tessuti di impianto seicento - settecentesco" del Comune di Ciriè. Si allega estratto di mappa del P.R.G. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi all. 16).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciriè si riporta di seguito l'esito dei documenti rintracciati:

- Concessione Edilizia n. 79/96 del 17/04/1996 per "Rifacimento solaio interno a locali d'abitazione" (Vedi all. 9);
- Concessione Edilizia n. 80/99 del 08/05/1999 per "Variazione di destinazione d'uso al P.T. e modesto ampliamento ai sensi cat. III delle N.T.A. di P.R.G.C." (Vedi all. 10).

In data 27/02/2010 veniva emessa dal Comune di Ciriè l'Ordinanza n. 29 di "Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi" con riferimento alle seguenti opere realizzate in assenza di permesso di costruire (vedi all. 11):

- realizzazione di scala in C.A. di accesso al piano primo ed al piano sottotetto previa demolizione di scala esistente;
- realizzazione di falda di copertura a protezione della suddetta scala con orditura in legno e mantoin tegole e materiale plastico trasparente;
- realizzazione porzione di solaio a piano sottotetto.

In data 04/03/2014 veniva emesso provvedimento di diniego alla Pratica Edilizia n. 168/2010 del 04/05/2010 volta alla sanatoria ed opere di adeguamento del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare (vedi all. 12).

In data 13/11/2014 veniva inoltrata 1° lettera di sollecito ad adempiere all'ottemperanza dell'Ordinanza n. 29/2010 (vedi all. 13).

In data 17/09/2015 veniva inoltrata 2° lettera di sollecito ad adempiere all'ottemperanza dell'Ordinanza n. 29/2010 (vedi all. 13).

In data 19/12/2017 veniva inoltrata 3° ed ultima lettera di sollecito ad adempiere all'ottemperanza dell'Ordinanza n. 29/2010 (vedi all. 13).

In data 02/03/2018 veniva comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/90 e s.m.i. con richiamo ai disposti dettati dall'art. 31 comma 4, 4 bis e 4 ter del DPR 380/01 e s.m.i di seguito evidenziati (vedi all. 14):

- 4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
- 4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.
- 4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

In data 26/04/2018 veniva emessa interlocutoria di diniego alla Pratica Edilizia n. 101/2018 del 30/03/2018 volta alla sanatoria ed opere di adeguamento del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare (vedi all. 15).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- Non veniva riscontrato certificato di agibilità e/o abitabilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto, come già evidenziato sopra, si riscontrano sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare le seguenti difformità edilizie urbanistiche:

- E' stata totalmente rifatta la scala esterna di accesso al piano primo e secondo ed è stata realizzata la copertura di detto vano scala, il tutto in assenza di regolare autorizzazione; detta opera è pertanto da ritenersi totalmente illegittima. La scala di accesso, realizzata con struttura in cemento armato, dovrà inoltre essere oggetto di sanatoria strutturale ed edilizia oltre che modificata, sempre con preventiva autorizzazione, in quanto non a norma. La copertura dovrà essere invece totalmente rimossa in quanto non conforme agli standards urbanistici;
- Con riferimento alle pratiche edilizia già citate (N.76/96 - N.80/99) si evince la difformità agli atti depositati in quanto le opere sono state realizzate attraverso intervento di ampliamento planimetrico non concesso, incremento delle altezze interne attraverso la realizzazione di solai con conseguente aumento di volumetria. Dette opere, come quelle di cui al punto precedente, dovranno essere oggetto di regolarizzazione, con la specifica che in tale caso si dovrà procedere con istanza di fiscalizzazione al fine di ottenere una sanatoria giurisprudenziale. Si precisa inoltre che le opere così come esistenti dovranno tra l'altro essere anche oggetto di adeguamento al fine di renderle, per quanto possibile, in coerenza con le norme urbanistiche;
- In considerazione alle opere di adeguamento, dal punto di vista edilizio, si precisa che occorrerà demolire parte del bagno ad oggi esistente con conseguente redistribuzione interna dei locali in quanto essendo il locale realizzato in ampliamento esterno all'originaria sagoma, detta superficie dovrà essere recuperata internamente. La redistribuzione di detto appartamento, stando alla sua conformazione comporterà praticamente l'obbligatorietà di una totale ristrutturazione.

Sempre con riferimento alle suddette opere di adeguamento/sanatoria/fiscalizzazione edilizia, si precisa che per portare a termine le stesse occorrerà anche **acquisire l'assenso delle proprietà confinanti per la violazione delle distanze legali nella realizzazione delle opere, nonché ottenere l'assenso del comunista dell'area cortilizia, su cui è stata realizzata la scala di accesso**, il quale in più occasioni, riferisce l'esecutato, ha manifestato il suo dissenso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Guglielmo Marconi n. 21, piano 1-2
Appartamento al piano primo e secondo facente parte di una porzione di fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Ciriè in Via G. Marconi n. 21 e raggiungibile direttamente dalla via principale attraverso androne carraio con accesso da cortile interno comune. Nelle immediate vicinanze, considerata la sua posizione, vi sono negozi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 358, Sub. 4, Categoria A3, Graffato Particella 417 sub 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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

SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

C.F.: SNTGFR64C26E379Z - P.IVA: 05912320016

correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra, il valore unitario è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2025 che per abitazioni civili di tipo economico in condizioni di stato conservativo normale oscilla tra i 760,00 €/mq ed i 1.150,00 €/mq (vedi all. n. 18).

Si è ritenuto quindi di applicare un valore unitario pari a 850,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciriè (TO) - Via Guglielmo Marconi n. 21, piano 1-2	113,20 mq	850,00 €/mq	€ 96.220,00	100,00%	€ 96.220,00
Valore di stima:					€ 96.220,00

Valore di stima del bene: € 96.220,00

Considerato lo stato conservativo attuale del bene ed in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, si ritiene di applicare un abbattimento forfetario del 20% rispetto al valore venale dell'immobile.

Valore di stima del bene rivalutato: € 76.976,00

Con riferimento alle opere di regolarizzazione urbanistica, opere di adeguamento e fiscalizzazione edilizia riportate nel capitolo della "Regolarità edilizia", **strettamente vincolate all'assenso dei confinanti e del comunista dell'area cortilizia**, di seguito si elencano i costi approssimativi delle operazioni necessarie:

- Costi per pratiche edilizie e catastali circa € 6.500,00
- Costi per pratiche strutturali circa € 4.000,00
- Costi per sanzioni amministrative, oneri concessori e oneri di fiscalizzazione circa € 18.000,00
- Costi di ristrutturazione per adeguamento circa € 35.000,00
- Costo per atto di assenso notarile circa € 1.500,00

Per un totale complessivo di costi pari a circa € 65.000,00

Valore a base d'asta del bene dedotto oneri regolarizzazione arrotondato per eccesso: € 12.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 27/02/2010 veniva emessa dal Comune di Ciriè l'Ordinanza n. 29 di "Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi" con riferimento alle seguenti opere realizzate in assenza di permesso di costruire (vedi all. 11):

- realizzazione di scala in C.A. di accesso al piano primo ed al piano sottotetto previa demolizione di scala esistente;

SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

C.F.: SNTGFR64C26E379Z - P.IVA: 05912320016

- realizzazione di falda di copertura a protezione della suddetta scala con orditura in legno e mantoin tegole e materiale plastico trasparente;
- realizzazione porzione di solaio a piano sottotetto.

L'inottemperanza alla ingiunzione di demolizione e ripristino costituisce titolo per l'immissione nel possesso da parte del Comune di Ciriè.

L'immobile in oggetto, con riferimento alle irregolarità esistenti sullo stesso in parte non sanabili, risulterebbe ad oggi non trasferibile per la sua mancanza di legittimità urbanistica e catastale.

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.

Ivrea, li 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Santo Gianfranco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 31/10/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 31/10/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elenco formalità (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Ipoteca volontaria - Nota n. 32218 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Ipoteca giudiziale - Nota n. 31034 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria - Verbale pignoramento - Nota n. 16765 (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 79/96
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 80/99
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ordinanza di demolizione e ripristino n. 29/2010
- ✓ N° 12 Altri allegati - Provvedimento diniego del 04-03-2014
- ✓ N° 13 Altri allegati - Solleciti ordinanza demolizione e ripristino
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione avvio procedimento del 02/03/2018
- ✓ N° 15 Altri allegati - Interlocutoria diniego 26-04-2018
- ✓ N° 16 Altri allegati - Estratto P.R.G. e stralcio N.T.A.
- ✓ N° 17 Google maps - Localizzazione bene
- ✓ N° 18 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate 1° sem. 2025
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificato stato famiglia - Estratto riassunto atto matrimonio
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/10/2025)



SANTO Geom. GIANFRANCO

Via S. Gaudenzio n° 5 - 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125/362256 - Cell. 348/5560791

santo_gianfranco@libero.it - gianfranco.santo@geopec.it

C.F.: SNTGFR64C26E379Z - P.IVA: 05912320016

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Guglielmo Marconi n. 21, piano 1-2
Appartamento al piano primo e secondo facente parte di una porzione di fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Ciriè in Via G. Marconi n. 21 e raggiungibile direttamente dalla via principale attraverso androne carraio con accesso da cortile interno comune. Nelle immediate vicinanze, considerata la sua posizione, vi sono negozi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 358, Sub. 4, Categoria A3, Graffato Particella 417 sub 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area normativa A2 "Tessuti di impianto seicento - settecentesco" del Comune di Ciriè. Si allega estratto di mappa del P.R.G. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi all. 16).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Guglielmo Marconi n. 21, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 358, Sub. 4, Categoria A3, Graffato Particella 417 sub 3	Superficie	113,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile al suo interno risulta in discreto stato manutentivo essendo stato ristrutturato recentemente e non necessita al momento di interventi, ad eccezione dei serramenti esterni che necessiterebbero di opere di manutenzione e delle gelosie esterne in pessimo stato manutentivo che andrebbero totalmente sostituite. Il complesso immobiliare in cui è sito l'immobile esecutato nel suo complesso risulta esternamente in sufficiente stato di manutenzione (Vedi all. 20).		
Descrizione:	Appartamento al piano primo e secondo facente parte di una porzione di fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Ciriè in Via G. Marconi n. 21 e raggiungibile direttamente dalla via principale attraverso androne carraio con accesso da cortile interno comune. Nelle immediate vicinanze, considerata la sua posizione, vi sono negozi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori (vedi all. 19).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 14/07/2009

Reg. gen. 32218 - Reg. part. 6403

Importo: € 218.700,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 145.800,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 08/07/2009

N° repertorio: 151306

N° raccolta: 24113

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 21/07/2011

Reg. gen. 31034 - Reg. part. 6065

Importo: € 8.400,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.026,72

Spese: € 6.873,28

Interessi: € 500,00

Rogante: Giudice di pace di Ciriè

Data: 11/03/2011

N° repertorio: 31034

N° raccolta: 6065

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 18/04/2025

Reg. gen. 16765 - Reg. part. 12486

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

