

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare**

**N. 88/2024 del R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Promossa da**

**SAPHIRA SPV S.R.L.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Contro**

**MAGGIO Gioacchino**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Augusto SALUSTRI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Perizia dell'Esperto**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geometra

Via - (To)

Tel - E-mail - Pec

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Quadro riassuntivo .....                                          | 3  |
| Incarico .....                                                    | 5  |
| Premessa .....                                                    | 5  |
| Descrizione .....                                                 | 6  |
| Lotto unico .....                                                 | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 7  |
| Titolarità .....                                                  | 8  |
| Confini .....                                                     | 8  |
| Consistenza .....                                                 | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 9  |
| Dati Catastali .....                                              | 11 |
| Precisazioni .....                                                | 11 |
| Patti .....                                                       | 11 |
| Stato conservativo .....                                          | 12 |
| Parti Comuni .....                                                | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 13 |
| Stato di occupazione .....                                        | 14 |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 14 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 16 |
| Normativa urbanistica .....                                       | 17 |
| Regolarità edilizia .....                                         | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 19 |
| Stima .....                                                       | 20 |
| Elenco allegati .....                                             | 24 |
| Riepilogo bando d'asta lotto unico .....                          | 25 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E. .... | 26 |

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO UNICO

Trascrizione atto di pignoramento: Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2

Nota del: 07.05.2024 Numeri: Reg. gen. 18986 - Reg. part. 14458

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

|                |                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Quota colpita: | PROPRIETA' 1/1                                                                         |
| Destinazione:  | APPARTAMENTO sito nel "CONDOMINIO VIA CIRIE"<br>in BORGARO TORINESE - VIA CIRIE' N. 59 |

| Catasto Fabbricati (CF)              |        |       |      |                     |           |        |             |                 |          |       |          |
|--------------------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-----------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi                  |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                 |          |       |          |
| Sezione                              | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Dati superficie | Rendita  | Piano | Graffato |
|                                      | 5      | 369   | 106  |                     | A/2       | 2      | 4,5 vani    | Tot. 87 mq      | 441,57 € | P6-S1 |          |
| Indirizzo VIA CIRIE' N.59 Piano 6-S1 |        |       |      |                     |           |        |             |                 |          |       |          |

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Valore di stima pignorata:    | Euro 108.360,00 |
| Valore base d'asta pignorata: | Euro 91.000,00  |

SINTESI ACCERTAMENTI

|                                                 |                                                                                        |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: | CORRISPONDENZA                                                                         |
| Comproprietari non eseguiti:                    | NON SUSSISTONO                                                                         |
| Documentazione ex art. 567 cpc:                 | CONFORME                                                                               |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:  | Sussiste CONTINUITA' nelle trascrizioni                                                |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri: | SUSSISTONO oneri condominiali (Vedasi pag. 19)                                         |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:          | La formalità potrà essere cancellata                                                   |
| Stato di occupazione:                           | OCCUPATO DAL PROPRIETARIO ESECUTATO CHE IVI RISIEDE CON LA MOGLIE E I NIPOTI MINORENNI |

## NOTE DEL CTU

- DATI CATASTALI-CORRISPONDENZA CATASTALE pag. 11: Il bene viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 5, la sua sagoma e distribuzione interna dell'appartamento può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, ad eccezione dell'indicazione dei pilastri nel locale camera e chiusura balcone.

Per la cantina non essendo stato possibile visionarla per le motivazioni riportate, non si può esprimere circa la corrispondenza.

Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene unicamente indicato al piano 6 mentre sussiste anche l'annessa cantina al piano interrato.

- REGOLARITA' EDILIZIA pag. 18: Da quanto è stato possibile visionare all'interno del file inviato, in particolare l'elaborato grafico Nulla osta n. 45/72, che confrontato con lo stato dei luoghi dei beni trattati si osserva:

- una lieve differenza nel cucinino, nella pratica edilizia Nulla osta n. 45/72 adiacente al cucino era previsto un ripostiglio, allo stato dei luoghi risulta essere un unico locale a cucinino, rappresentata correttamente in planimetria catastale;

- disposizione dei pilastri differente nell'unità abitativa;

- il balcone rivolto verso il cortile comune risulta chiusura a veranda;

Per la cantina non essendo stato possibile visionarla, non si è in grado di esprimere circa la regolarità, quello che si osserva dal Nulla osta n. 45/72 e dalla planimetria catastale parrebbe non rilevare particolari difformità.

## INCARICO

---

All'udienza del 30.05.2025, la sottoscritta Geom. [REDACTED], con studio in Via [REDACTED] [REDACTED] (TO), email [REDACTED], PEC [REDACTED], Tel. [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09.06.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato a BORGARO TORINESE (TO)  
VIA CIRIE' N. 59, Piano 6-S1  
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 5 n. 369 sub. 106

Il bene oggetto della presente relazione di stima si trova nel Comune di Borgaro Torinese, cittadina di circa 11.614 abitanti, posta ad una altitudine di 254 m. s.l.m., situato a circa 10 chilometri a nord-ovest di Torino. Il territorio prettamente pianeggiante confina con le città di Caselle, Mappano, Venaria Reale, Settimo T.se e Torino; servito da una rete viaria principale quale l'autostrada e da rete ferroviaria; Borgaro Torinese è servita da diversi servizi essenziali quali, scuole, municipio, uffici postali, sportelli bancari, farmacie, attività commerciali e studi professionali.

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperta procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- verifica della documentazione agli atti;
- contatti con il custode giudiziario Avv. [REDACTED];
- richiesta al Comune di Borgaro Torinese per accesso agli atti dell'archivio edilizio;
- richiesta per rilascio certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- richiesta anagrafica e stato civile presso il Comune di Borgaro Torinese;

- operazione di sopralluogo al bene pignorato in data 10.07.2025 congiunto con il custode giudiziario;
- verifiche presso l'Archivio Notarile di Torino per ricerche atti di provenienza;
- accertamenti catastali e ipotecarie;
- contatto con l'Amministratore di condominio per le necessarie verifiche e richiesta documentale.

## DESCRIZIONE

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione, ubicato in uno stabile condominiale denominato "Condominio Ciriè" facente parte del "Complesso Svizzera", elevato a sette piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e servizi generali, servito da quattro scale, sito alla Via Ciriè n. 57-59-61 e 63, e precisamente con accesso dal numero civico 59; entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 5 mappale 369 – Ente urbano di 7.075 mq, di forma rettangolare con affaccio a sud sulla Via Ciriè e a nord sull'area comune (All. 1). Lo stabile su cui sorge l'oggetto pignorato ha avuto realizzazione nell'anno 1972 dalla Società "██████████", in area ampiamente urbanizzata.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano sesto servito da ascensore, distinto con la sigla "E/13" del regolamento di condominio, ha affaccio libero su due lati in aderenza i restanti lati, si compone di ingresso, piccolo ripostiglio, cucinino, pranzo-soggiorno, bagno, due camere, due balconi. Al piano interrato un vano cantina, distinto con il numero 47, il locale non è stato visionato, in quanto l'ingresso comune della cantina risultava chiuso e non in possesso di detta chiave, la planimetria catastale veniva fatta visionare e il sig. BIANCO Cosimo confermava che si trattava della cantina oggetto di pignoramento.

Il bene descritto viene individuato in planimetria catastale e documentazione fotografica (All. 5 e 14).

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, il sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato ha collaborato alle attività peritali di sopralluogo.

L'accesso è avvenuto congiuntamente con il custode giudiziario nominato Avv. [REDACTED]

[REDACTED] in data 10.07.2025 ore 10,30 (All. 15).

Essendo Il bene pignorato di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, sarà oggetto alle imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari.

L'immobile non parrebbe 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 dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato a BORGARO TORINESE (TO)

VIA CIRIE' N. 59, Piano 6-S1

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 5 n. 369 sub. 106

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. datata 09.05.2024 ed allegata agli atti di causa risulta completa.

## TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

VIA CIRIE' N. 59

10071 - BORGARO TORINESE (TO)

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Coniugato in regime di comunione dei beni

In allegato certificato rilasciato dal Comune di Borgaro Torinese (All. 12 e 13).

## CONFINI

L'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- altra unità abitativa, affaccio su sottostante area condominiale, il vano scala, altra unità abitativa, affaccio su sottostante Via Ciriè.

La cantina è compresa tra le seguenti coerenze:

- corridoio comune, altra cantina, Via Ciriè, altra cantina.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                      | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Appartamento                                      | 71,00 mq         | 82,00 mq         | 1,00         | 82,00 mq                 | H 2,80 m | P6    |
| Balconi                                           | 11,00 mq         | 11,00 mq         | 0,25         | 2,75 mq                  | --       | P6    |
| Cantina                                           | 5,50 mq          | 6,50 mq          | 0,20         | 1,30 mq                  | H 2,73 m | S1    |
| Totale superficie convenzionale:                  |                  |                  |              | 86,05 mq                 |          |       |
| Superficie convenzionale complessiva arrotondata: |                  |                  |              | 86,00 mq                 |          |       |

La superficie dell'appartamento è stata desunta da misure rilevate dalla planimetria catastale e da misurazioni di verifica eseguiti in loco, per la cantina desunta da misure rilevate dalla planimetria catastale, sono pertanto da considerarsi puramente indicativa. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Al Catasto Fabbricati

Il passaggio al Catasto Fabbricati deriva dalla costituzione del 01.04.1977 al n. 241 censito al Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 0,85 Via Ciriè n. 59 Piano 6, in ditta a [REDACTED] con sede in Via Beaumont n. 10 Torino, proprietà 1/1 (fino al 30.04.1980).

Segue variazione di intestazione a [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], proprietà 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], proprietà 1/2, Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 0,85 Via Ciriè n. 59 Piano 6 (dal 30.04.1980 al 08.07.1983).

Variazione di intestazione a [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/2, Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 0,85 Via Ciriè n. 59 Piano 6 (dal 08.07.1983 al 10.05.1991).

Segue variazione di intestazione a [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietà 1/1, Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 0,85 Via Ciriè n. 59 Piano 6 (dal 10.05.1991 al 01.01.1992).

Variazione del quadro tariffario, [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietà 1/1, Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 441,57 Via Ciriè n. 59 Piano 6 (dal 01.01.1992 al 09.11.2015).

Variazione per inserimento dati di superficie, Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, Rendita € 441,57 Via Ciriè n. 59 Piano 6, [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietà 1/1 (dal 09.11.2015 al 09.11.2023).

Variazione toponomastica pratica n. T00293789 in atti dal 09.11.2023 n. 293789.1/2023, Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, Rendita € 441,57 Via Ciriè n. 59 Piano 6 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietà 1/1 (dal 09.11.2023 al 07.05.2024 trascrizione pignoramento) (All. 3).

#### Al Catasto Terreni

Alla data dell'impianto meccanografico del 01.06.1975 il bene su cui sorge il complesso residenziale risulta individuato al Foglio 5 n. 369 di superficie 7.779 mq, fabbricato d'accertare.

Variazione del 30.04.1979 in atti dal 28.03.1983 n. 683, Foglio 5 n. 369 di superficie 7.761 mq, fabbricato d'accertare.

Variazione del 07.07.2014 in atti dal 07.07.2014 pratica n. T00232198 per bonifica identificativo catastale (n. 6372.1/2014), Foglio 5 n. 369 di superficie 7.761 mq, Ente urbano.

Variazione per frazionamento del 12.05.2020 in atti dal 12.05.2020 pratica n. T00071317 presentato il 11.05.2020 (n. 71317.1/2020), Foglio 5 n. 369 di superficie 7.075 mq, Ente urbano (All. 4).

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF)            |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|------------------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi                |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                            | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                                    | 5      | 369   | 106  |                     | A/2       | 2      | 4,5 vani    | Tot. 87 mq           | 441,57 € | 6     |          |
| Indirizzo VIA CIRIE' N. 59 PIANO 6 |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |

### Corrispondenza catastale

Il bene viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 5, la sua sagoma e distribuzione interna dell'appartamento può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, ad eccezione dell'indicazione dei pilastri nel locale camera e balcone chiuso a veranda.

Per la cantina non essendo stato possibile visionarla per le motivazioni riportate, non si può esprimere circa la corrispondenza.

Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene unicamente indicato al piano 6 mentre sussiste anche l'annessa cantina al piano interrato.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale, l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietà 1/1, indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento (All. 6).

## PRECISAZIONI

Viene dichiarato dal sig. [REDACTED] che l'immobile è abitato dal debitore esecutato, dalla moglie dello stesso sig.ra [REDACTED] e dalle nipoti minorenni (All. 15).

## PATTI

L'appartamento e relativa pertinenza cantina sono soggette all'osservanza del regolamento del complesso a rogito Notaio [REDACTED] in data 19.02.1980 rep. n. [REDACTED] e rep. n. [REDACTED] e del regolamento di rapporti con gli stabili di Via Lanzo 170 angolo Via Norvegia 26-28 (Lotto II) e Via Norvegia 22-24 (Lotto IV) (All. 10).

Si richiama quanto indicato nell'atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 10.05.1991 rep. n. [REDACTED], trascritto a Torino 2 il 28.05.1991 nn. [REDACTED] (All. 7), in particolare, per la realizzazione del complesso edilizio la società "[REDACTED]" ha aderito al Consorzio "[REDACTED]" con sede a Borgaro Torinese costituito con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 03.08.1968, rep. n. [REDACTED], registrato a Torino il 23.08.1968 al n. [REDACTED], modificato con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 07.08.1970, rep. n. [REDACTED], registrato a Torino il 12.08.1970 al n. [REDACTED] altresì atto di vincolo edilizio con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 04.05.1964, registrato a Torino il 06.05.1964 al n. [REDACTED].

## STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto, un appartamento di civile abitazione, al momento del sopralluogo avvenuto in data 10.05.2025 si trova in sufficiente stato conservativo. A seguito di sopralluogo, si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sull'unità immobiliare oggetto del pignoramento. In merito alla cantina non è possibile esprimere lo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, regolamento, uso o consuetudine sono da ritenersi tali. Le parti comuni dello stabile si intendono normate dal regolamento di condominio e regolamento di rapporti con gli stabili di Via Lanzo 170 angolo Via Norvegia 26-28 (Lotto II) e Via Norvegia 22-24 (Lotto IV) a rogito Notaio [REDACTED] in data 19.02.1980 rep. n. [REDACTED] e rep. n. [REDACTED] (All. 10), a cui si demanda integralmente e per le necessarie informazioni all'Amministratore.

In particolare si richiama:

- art. 4 in ordine alla cabina ENEL, cabina gas e fognatura
- art. 5 proprietà comuni
- art. 6 in ordine alla regolamentazione dei rapporti fra il complesso e gli stabili di Via Lanzo 170 e Via Norvegia 22-24
- art. 14 in ordine alle spese di relative alle fogne nere

- art. 15 in ordine alle spese relative alla soletta di copertura
- art. 16 in ordine alle spese relative alle scale, soffitte, volte e terrazze
- art. 20 in ordine alle riserve poste a favore della società costruttrice" [REDACTED]"

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Lo stabile su cui insiste il bene è sotto la stretta osservanza di quanto contenuto nell'atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 10.05.1991 rep. n. [REDACTED], trascritto a Torino 2 il 28.05.1991 nn. [REDACTED] (All. 7). Nonché sotto l'osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute nel regolamento di condominio, di cui si richiama in particolare gli articoli 7-8-20-21 (All. 10).

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva parrebbe non gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Lo stabile condominiale sito in Via Ciriè n. 59 ospitante l'unità abitativa in oggetto si eleva a sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'edificio presenta una struttura con scheletro in cemento armato, murature perimetrali di tamponamento in muratura e finitura in mattoni a vista con fasce marcapiano intonacate; solai in latero-cemento; tetto di tipologia a falde.

Le finiture interne dell'appartamento in oggetto si riferiscono pressoché al periodo di costruzione, tutte le pareti degli ambienti sono intonacati e tinteggiati al civile; soletta piana anch'essa intonacata e tinteggiata; pavimenti in piastrelle di gres/ceramica di differente dimensione e disegno, si evidenzia segni di rottura e/o cedimento di alcune piastrelle;

rivestimento in materiale gres/ceramica per le pareti del cucinino e bagno; il bagno dotato di sanitari, lavandino, vasca, bidet e wc; serramenti esterni in legno dotati di vetri ed avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono di tipologia a battente in legno tamburato e vetri, porta d'ingresso di sicurezza; balconi realizzati in calcestruzzo rifiniti con pavimentazione tipo piastrelle da esterno, parapetti di ringhiere in ferro lavorato e verniciato, il balcone prospiciente sul lato cortile comune ha chiusura a veranda con struttura in alluminio e vetri.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con termosifoni in alluminio e valvole termostatiche, caldaia posizionata nel cucinino.

L'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia, presente citofono.

Per il locale cantina pertinenziale all'appartamento non è possibile delineare quali siano le caratteristiche non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo.

Non si garantisce, poiché non accertabile nell'ambito dell'incarico affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi il bene in oggetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I beni in esame risultano occupati dal proprietario esecutato [REDACTED] che ivi risiede con la moglie e i nipoti minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

I beni in oggetto risultano pervenuti all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 10.05.1991 rep. n. [REDACTED], trascritto a Torino 2 il 25.05.1991 nn. [REDACTED] a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 04.11.1955, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

██████████, alloggio al piano sesto (7 pft) contraddistinto con la sigla "E/13" e cantina al piano interrato distinto con il numero 47, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 5 n. 369 sub. 106 Via Ciriè n. 59 (All. 7).

Pervenire ai signori ██████████ e ██████████ in forza del seguente titolo:

- Atto a rogito Notaio ██████████ in data 08.07.1983 rep. n. ██████████, trascritto a Torino 2 in data 28.07.1983 ai nn. ██████████ a favore dei sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ e ██████████ nata a ██████████, codice fiscale ██████████, contro ██████████ nato a ██████████ (RC) il ██████████, codice fiscale ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (RC) il ██████████, codice fiscale ██████████, alloggio al piano sesto (7 pft) contraddistinto con la sigla "E/13" e cantina al piano interrato distinto con il numero 47 (All. 8).

Pervenire ai signori ██████████ e ██████████ in forza del seguente titolo:

- Atto a rogito Notaio ██████████ in data 30.04.1980 rep. n. ██████████, trascritto a Torino 2 in data 28.05.1980 ai nn. ██████████ a favore dei sig. ██████████ nato a ██████████ (RC) il ██████████, codice fiscale ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (RC) il ██████████, codice fiscale ██████████, contro la società "██████████" con sede a Torino, alloggio al piano sesto (7 pft) contraddistinto con la sigla "E/13" e cantina al piano interrato distinto con il numero 47 (All.8).

Pervenire alla Società "██████████" in forza del seguente titolo:

- Atto a rogito Notaio ██████████ in data 25.06.1969, registrato a Torino in data 15.07.1969 al n. ██████████;
- Atto a rogito Notaio ██████████ in data 23.11.1970 registrato a Torino in data 14.12.1970 al n. ██████████, compendio immobiliare distinto al Catasto Terreni al Foglio 5 n. 369 e Foglio 2 n. 103 e n. 163.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico del bene in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 6):

### Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Torino 2 il 29.10.2007

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore: [REDACTED] con sede a Torino, codice fiscale [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED], proprietà 1/1

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Data: 24.10.2007 N° repertorio: 6273

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Borgaro Torinese distinto al Catasto

Fabbricati al Foglio 5 n. 369 sub. 106

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 07.05.2024

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore: [REDACTED] con sede a Milano codice fiscale [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED], proprietà 1/1

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Borgaro Torinese distinto al Catasto

Fabbricati al Foglio 5 n. 369 sub. 106

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia Entrate Servizio Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione attualmente consiste: - Trascrizione relativa a ciascun pignoramenti pari ad € 294,00, andranno aggiunti gli oneri dovuti per le prestazioni professionali necessari alla redazione e presentazione delle note e successivo ritiro. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi al Servizio Immobiliare di competenza per appurare i relativi costi.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 23.09.2025 in capo all'esecutato non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 5 n. 369 su cui insiste il fabbricato ospitante i beni pignorati ricadono (All. 2):

- Area residenziale: AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (in parte)
- Corselli di sosta a fregio della viabilità (in parte)
- Area verde a fregio della viabilità (in parte)
- Zona di insediamento commerciale: A1-Addensamento storico rilevante
- Classe IIa2

- Scheda normativa 326 (in parte)

- Classe acustica III-Aree di tipo misto (in parte)

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica e per le necessarie informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgaro Torinese.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgaro Torinese, l'Ufficio ha trasmesso, salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, i seguenti titoli (All. 9):

1) Nulla osta n. 45/72 del 28.06.1972 per costruzione casa di civile abitazione

Inizio lavori in data 28.06.1972

Fine lavori in data 30.10.1974

2) Abitabilità n. 45/72 del 12.04.1979

3) Denuncia CA del 08.02.1973 e collaudo CA del 26.04.1974

4) Delibera n. 38 del 29.04.1999 per provvedimento sanatoria del complesso edilizio "██████████"

Da quanto è stato possibile visionare all'interno del file inviato, in particolare l'elaborato grafico

Nulla osta n. 45/72, che confrontato con lo stato dei luoghi dei beni trattati si osserva:

- una lieve differenza nel cucinino, nella pratica edilizia Nulla osta n. 45/72 adiacente al cucino era previsto un ripostiglio, allo stato dei luoghi risulta essere un unico locale a cucinino, rappresentata correttamente in planimetria catastale;
- disposizione dei pilastri differente nell'unità abitativa;
- il balcone rivolto verso il cortile comune risulta chiusura a veranda

Per la cantina non essendo stato possibile visionarla, non si è in grado di esprimere circa la regolarità, quello che si osserva dal Nulla osta n. 45/72 e dalla planimetria catastale parrebbe non rilevare particolari difformità.

Per poter valutare la fattibilità delle difformità in particolare la chiusura del balcone e, occorre procedere ad una attenta valutazione sull'intero complesso, compiendo tutte le verifiche urbanistiche, sottoponendo le difformità riscontrate all'Ufficio Tecnico preposto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, considerato la delicatezza dell'argomento, non pare possibile esprimere un parere tecnico che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Considerato tutto quanto sopra riportato, per il bene in questione si considera una riduzione del valore stimato. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica dell'immobile sotto tutti gli aspetti e rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgaro Torinese.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati informatizzata SIPEE della Regione Piemonte, l'appartamento pignorato non risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il cui costo si quantifica in circa 300,00 € oltre oneri di legge e diritti di presentazione. Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità relativa agli impianti elettrici, termici e idraulico-sanitari.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il bene oggetto di pignoramento partecipa nelle proporzioni millesimali riportate nel regolamento di condominio allegato alla presente perizia (All. 10), compete:

- 20/1000 quota di comproprietà sulle parti comuni, spese generali e diritto di voto nelle assemblee condominiali del lotto V;
- 149/1000 quota di partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e funzionamento ascensore

Dalle indicazioni dell'Amministratore di condominio le spese condominiali relative al bene in oggetto unità 59/26 riportate nelle tabelle (All. 11), ammontano:

- Spese riscaldamento esercizio 2024/2025 (bilancio preventivo): € 1.939,82
- Spese ordinarie esercizio 2024/2025 (bilancio preventivo): € 2.011,44
- Spese straordinarie impermeabilizzazione cornicioni e rifacimento impianto citofonico: € 1.034,10

Sussistono oneri condominiali scaduti al 30.06.2025 per un importo complessivo di € 4.707,99:

- Esercizio riscaldamento 2024/2025 pari a € 1.666,27
- Esercizio ordinario 2024/2025 pari a € 2.007,62
- Spese straordinarie pari a € 1.034,10

Dall'atto di provenienza a rogito Notaio [REDACTED] redatto in data 10.05.1991 rep. n. [REDACTED], trascritto a Torino 2 il 28.05.1991 nn. [REDACTED] (All.7), riporta, per la realizzazione del complesso edilizio la società "[REDACTED]" ha aderito al Consorzio "[REDACTED]" con sede a Borgaro Torinese costituito con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 03.08.1968, rep. n. [REDACTED], registrato a Torino il 23.08.1968 al n. [REDACTED], modificato con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 07.08.1970, rep. n. [REDACTED], registrato a Torino il 12.08.1970 al n. [REDACTED] altresì atto di vincolo edilizio con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 04.05.1964, registrato a Torino il 06.05.1964 al n. [REDACTED].

## STIMA

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO costituita da:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato a BORGARO TORINESE (TO)  
VIA CIRIE' N. 59, Piano 6-S1

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione, ubicato in uno stabile condominiale denominato "Condominio Ciriè" facente parte del

“Complesso Svizzera”, elevato a sette piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e servizi generali, servito da quattro scale, sito alla Via Ciriè n. 57-59-61 e 63, e precisamente con accesso dal numero civico 59, entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 5 mappale 369 – Ente urbano di 7.075 mq, di forma rettangolare con affaccio a sud sulla Via Ciriè e a nord sull’area comune. Lo stabile su cui sorge l’oggetto pignorato ha avuto realizzazione nell’anno 1972 dalla Società “[REDACTED]”, in area ampiamente urbanizzata.

L’appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano sesto servito da ascensore, distinto con la sigla “E/13” del regolamento di condominio, ha affaccio libero su due lati in aderenza i restanti lati, si compone di ingresso, piccolo ripostiglio, cucinino, pranzo-soggiorno, bagno, due camere, due balconi. Al piano interrato un vano cantina, distinto con il numero 47, il locale non è stato visionato, in quanto l’ingresso comune della cantina risultava chiuso e non in possesso di detta chiave, la planimetria catastale veniva fatta visionare e il sig. [REDACTED] confermava che si trattava della cantina oggetto di pignoramento.

Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà

Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato ricerche e analisi. Si è condotta una attenta indagine del segmento di mercato mirata all’analisi economica-estimativa, sulla base di parametri quali la localizzazione, tipologia di contratto (proposte in vendita, compravendite ecc.), destinazione (residenziale), tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), tipologia edilizia (appartamento ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell’offerta per i fabbricati.

Si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un’analisi comparativa di compravendite per immobili ubicati nella stessa zona avente destinazione e natura simili, rappresentato come segue:

A – Immobile in categoria A/2 compravenduto nel 05/2025 al prezzo di 115.000,00, ubicato nel Comune di Borgaro Torinese, Via Svizzera n. 12, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 n. 369 (subalterno e numero di registro particolare N.D.), consistenza stimata 96 mq, settore residenziale, zona OMI B1, prezzo medio 1.236,56 €/mq;

B – Immobile in categoria A/2 compravenduto nel 03/2025 al prezzo di € 102.000,00, ubicato nel Comune di Borgaro Torinese, Via Italia n. 33, dati catastali Foglio 5 n. 620 (subalterno e numero di registro particolare N.D.), consistenza stimata 79 mq, settore residenziale, zona OMI B1, prezzo medio 1.291,14/mq;

C – Immobile in categoria A/2 compravenduto nel 5/2025 al prezzo di € 120.000,00, ubicato nel Comune di Borgaro Torinese, Via Spagna n. 5, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 n. 622, consistenza stimati 81 mq, settore residenziale, zona OMI B1, prezzo medio 1.481,48/mq.

D - Immobile in categoria A/2 compravenduto nel 3/2025 al prezzo di € 115.000,00, ubicato nel Comune di Borgaro Torinese, Via Germania n. 10, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 n. 390, consistenza stimati 88 mq, settore residenziale, zona OMI B1, prezzo medio 1.306,82/mq.

Le ricerche hanno condotto un prezzo medio di 1.329,00 €/mq

I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) corrispondente zona B1, per abitazioni di tipo economico variano da 900 a 1.350 €/mq; il Borsino Immobiliare per abitazioni di qualità media variano da 1.087 a 1.400 €/mq.

Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato del bene e sue finiture interne risalenti all'anno di costruzione con probabile rifacimento in alcune parti riconducibile agli anni 80/90, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, si ritiene ragionevole di attribuire al prezzo medio una riduzione del 5% pari a 1.260,00 €/mq (arrotondato).

| Identificativo corpo                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| <b>BENE N. 1</b><br>Appartamento in Borgaro Torinese (TO) - VIA CIRIE' n. 59 - Piano 6-S1 | 86,00 mq                 | 1.260.00 €/mq   | € 108.360,00       | 1/1              | € 108.360,00        |
| Valore di stima                                                                           |                          |                 |                    |                  | <b>€ 108.360,00</b> |

## Deprezamenti

| Tipologia di deprezzamento                            | Tipo | Valore      |
|-------------------------------------------------------|------|-------------|
| Oneri indicativi per irregolarità (escluso oblazione) | €    | € 2.000,00  |
| Oneri condominiali insoluti (fino al 30.06.2025)      | €    | € 4.707,99  |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%         | %    | € 10.836,00 |

**Valore finale di stima € 91.000,00 (arrotondato)**

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

██████████, li 24 settembre 2025

L'Esperta ex art. 68 c.p.c.  
Geom. ██████████  
(Firmato digitalmente)

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Estratto di mappa
- 2) Certificato di Destinazione urbanistica
- 3) Visura catastale storica CF
- 4) Visura catastale storica CT
- 5) Planimetria catastale
- 6) Visure ipotecarie
- 7) Titolo di provenienza
- 8) Ispezione ipotecarie provenienza ventennale
- 9) Pratiche edilizie
- 10) Regolamento di condominio
- 11) Resoconto condominio
- 12) Certificato contestuale di residenza, di stato civile
- 13) Estratto di matrimonio
- 14) Documentazione fotografica
- 15) Verbale delle operazioni peritali

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato a BORGARO TORINESE (TO)

VIA CIRIE' N. 59, Piano 6-S1

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione, ubicato in uno stabile condominiale denominato "Condominio Ciriè" facente parte del "Complesso Svizzera", elevato a sette piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e servizi generali, servito da quattro scale, sito alla Via Ciriè n. 57-59-61 e 63, e precisamente con accesso dal numero civico 59; entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 5 mappale 369 - Ente urbano di 7.075 mq, di forma rettangolare con affaccio a sud sulla Via Ciriè e a nord sull'area comune (All. 1). Lo stabile su cui sorge l'oggetto pignorato ha avuto realizzazione nell'anno 1972 dalla Società "[REDACTED]", in area ampiamente urbanizzata.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano sesto servito da ascensore, distinto con la sigla "E/13" del regolamento di condominio, ha affaccio libero su due lati in aderenza i restanti lati, si compone di ingresso, piccolo ripostiglio, cucinino, pranzo-soggiorno, bagno, due camere, due balconi. Al piano interrato un vano cantina, distinto con il numero 47, il locale non è stato visionato, in quanto l'ingresso comune della cantina risultava chiuso e non in possesso di detta chiave, la planimetria catastale veniva fatta visionare e il sig. [REDACTED] confermava che si trattava della cantina oggetto di pignoramento.

Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 5 n. 369 sub. 106, Categoria A/2

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà

Presenza di oneri condominiali insoluti. Presenza difformità edilizia e catastale.

Il bene risulta occupato dal proprietario esecutato che ivi risiede con la moglie e i nipoti minorenni.

**Valore a base d'asta € 91.000,00**

**LOTTO UNICO - VALORE A BASE D'ASTA € 91.000,00**

| Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                               | BORGARO TORINESE (TO) - Via CIRIE' n. 59, Piano 6-S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                            | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                       | Appartamento e cantina pertinenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Superficie</b> | 86,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                       | In sufficiente stato conservativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                              | <p>Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione, ubicato in uno stabile condominiale denominato "Condominio Ciriè" facente parte del "Complesso Svizzera", elevato a sette piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e servizi generali, servito da quattro scale, sito alla Via Ciriè n. 57-59-61 e 63, e precisamente con accesso dal numero civico 59; entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 5 mappale 369 - Ente urbano di 7.075 mq, di forma rettangolare con affaccio a sud sulla Via Ciriè e a nord sull'area comune (All. 1). Lo stabile su cui sorge l'oggetto pignorato ha avuto realizzazione nell'anno 1972 dalla Società "██████████", in area ampiamente urbanizzata.</p> <p>L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano sesto servito da ascensore, distinto con la sigla "E/13" del regolamento di condominio, ha affaccio libero su due lati in aderenza i restanti lati, si compone di ingresso, piccolo ripostiglio, cucinino, pranzo-soggiorno, bagno, due camere, due balconi. Al piano interrato un vano cantina, distinto con il numero 47, il locale non è stato visionato, in quanto l'ingresso comune della cantina risultava chiuso e non in possesso di detta chiave, la planimetria catastale veniva fatta visionare e il sig. ██████████ confermava che si trattava della cantina oggetto di pignoramento.</p> |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                   | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                     | Occupato dal proprietario esecutato che ivi risiede con la moglie e i nipoti minorenni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
| <b>Note:</b>                                     | Presenza di oneri condominiali insoluti. Presenza difformità urbanistica e catastale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |