

Ing. Massimo Torchio

C.so Galileo Ferraris n.98

14100 ASTI

telefono 0141 351574

e.mail *max.torchio@libero.it*

TRIBUNALE DI ASTI

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare Nr. **42/2025**

Creditore procedente:

(Avv. *****)

Debitore:

(Avv. *****)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa PAOLA AMISANO

Perito stimatore: Ing. MASSIMO TORCHIO

INDICE

Premessa e quesito	3
Operazioni peritali	10
Iscrizioni contro	12
Trascrizioni contro	19
Trascrizioni a favore	20
1. Identificazione dei beni immobili pignorati	21
2. Descrizione dei beni	23
3. Stato occupativo.....	33
4. Provenienza	33
5. Vincoli e oneri giuridici	34
6. Condominio ed altre informazioni per l'acquirente	35
7. Verifica edilizia, urbanistica e catastale	36
8. Consistenza.....	48
9. Stima	49
10. Congruit� canone di locazione	51
11. Giudizio di divisibilit�	51
Allegati.....	52

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Amisano, il sottoscritto Ing. Massimo Torchio, nominato dalla S.V. Ill.ma perito stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n.42/2025, prestata l'accettazione dell'incarico in modalità telematica in data 18/11/2025, dopo avere effettuato le necessarie indagini di carattere amministrativo e gli opportuni sopralluoghi, espone le risposte ai vari quesiti, formulati nel decreto di nomina, che qui di seguito si trascrivono:

- I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;
- II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipocatastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni

1.2) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire **CDU**, copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

- a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);
- b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;
- b) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

6. CONDOMINIO ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),

- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;
- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative a:
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se Necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
 - bonifiche da eventuali rifiuti,
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato; - che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

RISPOSTA AI QUESITI

OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal mandato, in data 21/11/2025 lo scrivente inviava la raccomandata a.r. all'esecutata presso l'indirizzo di residenza come risultante dagli atti, recante la comunicazione dell'incarico ricevuto e l'invito a consentire la visita all'immobile; analoga comunicazione è stata inviata con posta elettronica certificata al legale dell'esecutata Avv. ***** nella medesima data.

Inoltre, previo contatto telefonico con il custode nominato, è stata organizzato il primo accesso all'immobile per il giorno giovedì 18/12/2025 alle ore 9:30.

In data 18/12/2025 è stato effettuato il primo accesso all'immobile oggetto della procedura esecutiva in Poirino (TO), Via Tavolazzo n.4 congiuntamente al Sig. **** (funzionario IVG – custode nominato); in tale occasione era presente la Sig.ra ***** , ivi residente, ed è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto della presente procedura.

Successivamente, in data 05/03/2026, previ accordi telefonici con l'esecutata è stato effettuato un secondo accesso finalizzato a visionare il piccolo ripostiglio sottoscala al piano terreno ed il sottotetto non accessibile nel primo accesso; il funzionario IVG non ha potuto partecipare, ma, come da accordi, lo scrivente gli ha inoltrato le fotografie effettuate.

I due verbali di sopralluogo vengono allegati alla presente.

La documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo telematico è composta dai seguenti documenti:

- Certificato ipotecario n.TO 116345 rilasciato dalla Conservatoria Torino 2;
- Visura catastale storica dell'immobile;
- Estratto di mappa catastale.

Lo scrivente perito stimatore ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- planimetria catastale attuale dell'immobile;
- planimetrie catastali storiche dell'immobile
(foglio 42, part. 32, sub.1 del 20/01/1994 e foglio 42, part.34 del 13/01/1940);
- visura catastale attuale;
- visure catastali storiche al catasto fabbricati;
- visure catastali storiche al catasto terreni;
- ispezione ipotecarie.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
ISCRIZIONE	CONTRO	23/06/2015	21329	3203
ISCRIZIONE	CONTRO	23/06/2015	21330	3204
ANNOTAZIONE		10/07/2015	3606	23855
TRASCRIZIONE	CONTRO	04/03/2025	8391	6282
TRASCRIZIONE	FAVORE	23/03/1990	10264	7335
TRASCRIZIONE	FAVORE	24/05/1994	13727	9673

Nelle pagine successive si riportano i dati principali delle formalità sopra elencate.

ISCRIZIONI CONTRO

Iscrizione del 23/06/2015 Reg. Generale 21329 Reg. Particolare 3203 ATTO NOTARILE PUBBLICO ***** del 15/06/2015	Comune di Poirino (TO): Catasto FABBRICATI <u>Immobile n.1</u> Fg.42 Part. 34 Cat. A5 Via Tavolazzo n.4 <u>Immobile n.2</u> Fg.42 Part. 32 Sub.1 Cat. A4 Via Tavolazzo n.2	IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO A favore: ***** (creditore ipotecario) quota 1/1 Contro: ***** (debitore ipotecario) quota 1/1
Sezione D – ulteriori informazioni SI PRECISA CHE LA ISCRIVENDA IPOTECA DEVE INTENDERSI A RETTIFICA DELLA PRECEDENTE ISCRIZIONE EFFETTUATA IN DATA 10 MARZO 2009 AI NN. 10.464/1.857 DERIVANTE DA CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A ROGITO NOTAIO ***** IN DATA 26 FEBBRAIO 2009, REP. N. 3.055/1.911, REGISTRATO A MONCALIERI IL 9 MARZO 2009 AL N. 1386, IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE, NEL SUDETTO CONTRATTO DI MUTUO LA DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA RISULTO' ERRATA IN QUANTO DETTO IMMOBILE ERA IN ALLORA INDIVIDUATO NON GIA' COME - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO), VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/5, CLASSE 2, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 54,74; - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO), SUBALTERNO 1 (UNO), VIA TAVOLAZZO N. 2, PIANI T-1, CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 67,14 BENSÌ COME SEGUE: - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO), VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/5, CLASSE 2, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 54,74; - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE), SUBALTERNO 1 (UNO), VIA TAVOLAZZO N. 2, PIANI T-1, CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 67,14. CHE ALTRESÌ NELLE MORE, DETTI ENTI HANNO ASSUNTO IL SEGUENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE: - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 107 (CENTOSETTE) E MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) SUBALTERNO 101 (CENTOUNO) GRAFFATI, VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, VANI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 227,76; GIUSTA FUSIONE N. 419228.1/2013 DELL'11 NOVEMBRE 2013 DEGLI ORIGINARI BENI GIA' CENSITI AL FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) E FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 1 (UNO). AL FINE DI OVVIARE ALL'ERRORE DI CUI SOPRA, LE PARTI CONVENGONO DI RETTIFICARE IL CITATO ATTO SOSTITUENDO INTEGRALMENTE L'ARTICOLO 5 DEL CITATO CONTRATTO DI MUTUO CHE AVRA' PERTANTO IL SEGUENTE NUOVO TESTO: ""ART. 5 - IPOTECA L. A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DAI RELATIVI ALLEGATI, LA SIGNORA ***** CONCEDE A FAVORE DELLA BANCA, CHE ACCETTA, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE SULL'IMMOBILE DESCRITTO IN CALCE AL PRESENTE ARTICOLO. 2. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI EURO 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DALL'ART. 4; L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE; GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DAL PRECEDENTE ART. 4; QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV.) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI; I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI		

RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. 3. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA VIENE FATTA CON LA FORMALE ASSICURAZIONE ALLA BANCA DELLA PIENA PROPRIETA' E COMPLETA DISPONIBILITA' DEI BENI CHE NE SONO OGGETTO E DELLA LORO LIBERTA' DA SERVITU' NON APPARENTI E DA VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' DA ISCRIZIONI O PRIVILEGI PRECEDENTI E DA TRASCRIZIONI CHE POSSANO PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN POIRINO, VIA TAVOLAZZO NN. 2/4, ELEVATA A DUE PIANI FUORI TERRA COLLEGATI DA SCALA INTERNA E CHE LA PARTE RICHIEDENTE IL MUTUO MI DICHIARA ESSERE COSTITUITA DA: - AL PIANO TERRENO CUCINA, CAMERA, BAGNO E RIPOSTIGLIO; - AL PIANO PRIMO, 2 CAMERE, ANTIBAGNO E BAGNO. COERENTI: VIA CHIERI, ALTRA PROPRIETA', VIA TAVOLAZZO E ALTRA PROPRIETA', SALVO VERIORI. DETTO IMMOBILE RISULTA COSI' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE CENSUARIO DI POIRINO: - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 107 (CENTOSETTE) E MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) SUBALTERNO 101 (CENTOUNO) GRAFFATI, VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, VANI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 227,76; GIUSTA FUSIONE N. 419228.1/2013 DELL'11 NOVEMBRE 2013 DEGLI ORIGINARI BENI GIA' CENSITI AL FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) E FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 1 (UNO)." FERMO ED IMMUTATO NEL RESTO IL CITATO MIO ROGITO DEL 26 FEBBRAIO 2009, REP. N. 3.055/1.911, CHE LE PARTI INTEGRALMENTE RICONFERMANO IN OGNI ALTRA PATTUIZIONE E CLAUSOLA. PER QUANTO POSSA EVENTUALMENTE OCCORRERE, LA "***** *****", IN PERSONA DI CHI SOPRA, ACCONSENTE ALLA CONSEGUENTE NUOVA ISCRIZIONE IPOTECARIA CON I DATI CATASTALI CORRETTI E SI IMPEGNA ALLA CANCELLAZIONE DELLA CITATA ERRONEA ISCRIZIONE IPOTECARIA A' SENSI DI LEGGE. E PRECISAMENTE ACCONSENTE ALLA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA DI EURO 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO II IN DATA 10 MARZO 2009 AI NN. 10464/1857 A FAVORE "***** *****" CON SEDE IN ***** (**), CODICE FISCALE ***** E CONTRO ***** ***** , NATA A ***** (**) IL GIORNO ***** , CODICE FISCALE ***** , CONIUGATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO DI TUTTO QUANTO SOPRA, ED ACCETTA."

NOTA: tale iscrizione risulta a rettifica della precedente effettuata in data 10/03/2009 in quanto, per mero errore materiale, la descrizione catastale era errata: la descrizione catastale indicata nella presente iscrizione a rettifica coincide con l'attuale identificazione catastale, cioè foglio 42, particella 32 sub.107 graffato con la particella 34 subalterno 101.

Iscrizione del 23/06/2015 Reg. Generale 21330 Reg. Particolare 3204 ATTO NOTARILE PUBBLICO ***** del 15/06/2015	Comune di Poirino (TO): Catasto FABBRICATI Fg.42 Part. 32 Sub.107 Fg.42 Part. 34 Sub.101 Via Tavolazzo n.4	IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO A favore: ***** (creditore ipotecario) quota 1/1 Contro: ***** (debitore ipotecario) quota 1/1
---	---	---

Sezione D – ulteriori informazioni

"PREMESSO CHE: - CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 26 FEBBRAIO 2009, REP. N. 3.055/1.911, REGISTRATO A MONCALIERI IL 9 MARZO 2009 AL N. 1386, LA ***** ** ***** SPA STIPULAVA CON LA SIGNORA ***** ***** UN MUTUO DI ORIGINARI CAPITALI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER LA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI), OLTRE AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, A FRONTE DEL QUALE VENIVA CONCESSA IPOTECA ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO 2 IN DATA 10 MARZO 2009 AI NN. 10464/1857 PER EURO 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) A FAVORE DI DETTA BANCA E CONTRO LA SIGNORA ***** *****; - PER DETTA PASSIVITA' IPOTECARIA LE PARTI RICONOSCONO CHE E' DOVUTA ALLA ***** ** ***** SPA, ALLA DATA DEL 15 GIUGNO 2015, LA SOMMA DI EURO 39.777,14 (TRENTANOVEMILASETTECENTOSETTANTASETTE VIRGOLA QUATTORDICI) DI CUI: - EURO 39.382,75 (TRENTANOVEMILATRECENTOTTANTADUE VIRGOLA SETTANTACINQUE) PER DEBITO CAPITALE ALLA DATA DEL 31 MAGGIO 2015 - EURO 25,57 (VENTICINQUE VIRGOLA CINQUANTASETTE) PER INTERESSI MATURATI DAL PRIMO GIUGNO 2015 SUL DEBITO CAPITALE FINO ALLA DATA ODIERNA - EURO 368,82 (TRECENTOSESANTOTTO VIRGOLA OTTANTADUE) PER RATE SCADUTE, INTERESSI DI MORA SU RATE ARRETRATE E PARTITE DEBITORIE. CHE A GARANZIA DEL SUDDETTO MUTUO VENNE ISCRITTA IPOTECA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO 2 IN DATA 10 MARZO 2009 AI NN. 10464/1857 PER EURO 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SUI SEGUENTI BENI IN ALLORA COSI' DESCRITTI: PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN POIRINO, VIA TAVOLAZZO NN. 2/4, ELEVATA A DUE PIANI FUORI TERRA COLLEGATI DA SCALA INTERNA E CHE LA PARTE RICHIEDENTE IL MUTUO MI DICHIARA ESSERE COSTITUITA DA: - AL PIANO TERRENO CUCINA, CAMERA, BAGNO E RIPOSTIGLIO; - AL PIANO PRIMO, 2 CAMERE, ANTIBAGNO E BAGNO. COERENTI: VIA CHIERI, ALTRA PROPRIETA', VIA TAVOLAZZO E ALTRA PROPRIETA', SALVO VERIORI. DETTO IMMOBILE IN DETTO ATTO RISULTAVA ALTRESI' COSI' CATASTALMENTE DESCRITTO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE CENSUARIO DI POIRINO: - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO), VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/5, CLASSE 2, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 54,74; - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO), SUBALTERNO 1 (UNO), VIA TAVOLAZZO N. 2, PIANI T-1, CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 67,14. SI PRECISA PERALTRO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NEL SUDDETTO CONTRATTO DI MUTUO A MIO ROGITO DEL 26 FEBBRAIO 2009, REP. N. 3.055/1.911, LA DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA RISULTO' ERRATA IN QUANTO DETTO IMMOBILE ERA IN ALLORA INDIVIDUATO NON GIA' COME - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO), VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/5, CLASSE 2, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 54,74; - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO), SUBALTERNO 1 (UNO), VIA TAVOLAZZO N. 2, PIANI T-1, CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 67,14 BENSÌ COME SEGUE: - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO), VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/5, CLASSE 2, VANI 2 (DUE), RENDITA EURO 54,74; - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE), SUBALTERNO 1 (UNO), VIA TAVOLAZZO N. 2, PIANI T-1, CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 2 (DUE),

RENDITA EURO 67,14. CHE ALTRESI' NELLE MORE, DETTI ENTI HANNO ASSUNTO IL SEGUENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE: - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 107 (CENTOSETTE) E MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) SUBALTERNO 101 (CENTOUNO) GRAFFATI, VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, VANI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 227,76; GIUSTA FUSIONE N. 419228.1/2013 DELL'11 NOVEMBRE 2013 DEGLI ORIGINARI BENI GIA' CENSITI AL FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) E FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 1 (UNO). -

CHE APPARE PERTANTO NECESSARIO RETTIFICARE DETTA ERRONEA ISCRIZIONE IPOTECARIA; LE PARTI HANNO ALTRESI' CONVENUTO DI MODIFICARE LE MODALITA' DI AMMORTAMENTO DI DETTO MUTUO IPOTECARIO, CONCORDANDONE LA PROROGA E L'INTEGRAZIONE SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IVI COMPRENDENDO L'INCLUSIONE NEL DEBITO RESIDUO DI EURO 39.777,14 (TRENTANOVEMILASETTECENTOSETTANTASETTE VIRGOLA QUATTORDICI) L'ULTERIORE SOMMA DI EURO 30.222,86 (TRENTAMILADUECENTOVENTIDUE VIRGOLA OTTANTASEI) OCCORRENTE AD INTEGRARE IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CUI LE PARTI HANNO CONVENUTO DI MODIFICARE COMPLESSIVAMENTE L'AMMORTAMENTO, COME PATTUIZIONE STRETTAMENTE ACCESSORIA DELL'OBLIGAZIONE PRINCIPALE, COME SOPRA ASSUNTA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 1231 C.C." "II LE PARTI CONVENGONO QUINDI QUANTO SEGUE: 1) LE PREMESSE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO 2) IL DEBITO RESIDUO DELLE PASSIVITA' DI CUI IN PREMessa, RISULTA DETERMINATO E RICONOSCIUTO, ALLA DATA DEL 15 GIUGNO 2015, NELL'IMPORTO DI EURO 39.777,14 (TRENTANOVEMILASETTECENTOSETTANTASETTE VIRGOLA QUATTORDICI) 3) TALE DEBITO RESIDUO RISULTA ALTRESI' INTEGRATO DALL'IMPORTO DI EURO 30.222,86 (TRENTAMILADUECENTOVENTIDUE VIRGOLA OTTANTASEI) COSTITUENTE LA DIFFERENZA TRA L'IMPORTO CAPITALE RESIDUO, GIA' IPOTECARIAMENTE FINANZIATO, E QUELLO COMPLESSIVAMENTE POSTO IN ESSERE CON IL PRESENTE ATTO. L'EROGAZIONE DI TALE INTEGRAZIONE LA PARTE FINANZIATA RICONOSCE AVVENUTA CONTESTUALMENTE AL PRESENTE ATTO MEDIANTE ACCREDITO SUL C/C N. 47/1523824, INTESTATO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO LA FILIALE DI VILLASTELLONE, AL NETTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA E DELLE SPESE, IMPORTO CHE LA PARTE DICHIARA AVER RICEVUTO RILASCIANDONE AMPIA E DEFINITIVA QUIETANZA CON IL PRESENTE ATTO. 4) IL FINANZIAMENTO COMPLESSIVO DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SARA' RESTITUITO IN N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI, CHE CONTEGGIATE AL TASSO ATTUALE AMMONTANO AD EURO 382,98 (TRECENTOTTANTADUE VIRGOLA NOVANTOTTO), SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA SCADENTE IL 31 LUGLIO 2015 (DUEMILAQUINDICI) E QUINDI SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITA', DI MESE IN MESE, SINO A COMPLETA ESTINZIONE DEL DEBITO, CON ULTIMA RATA SCADENTE 30 (TRENTA) GIUGNO 2035 (DUEMILATRENTACINQUE) E CON INIZIO QUINDI DELL'AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL PRIMO LUGLIO 2015 (DUEMILAQUINDICI). PER IL PERIODO INIZIALE, CIOE' DALLA DATA ODIERNA FINO AL 30 (TRENTA) GIUGNO 2015 (DUEMILAQUINDICI) DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI I SOLI INTERESSI SULL'INTERA SOMMA DI CUI IN PREMessa. SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO, QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE CON ESPRESSA DISPENSA DALLA LETTURA AVUTANE DAI COMPARENTI E CON IL MIO CONSENSO, PREVIA VERIFICA E VIDIMAZIONE A' SENSI DI LEGGE: - SOTTO LA LETTERA "A" - IL DOCUMENTO DI SINTESI CHE SINTETIZZA LE PIU' SIGNIFICATIVE CONDIZIONI CONTRATTUALI E LE CONDIZIONI ECONOMICHE RELATIVE AL CONTRATTO - SOTTO LA LETTERA "B" IL CAPITOLATO DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI GENERALI; CHE LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI CONOSCERE PER AVERNE RICEVUTO IN PRECEDENZA COPIA E DI ACCETTARNE TUTTE LE CONDIZIONI; - SOTTO LA LETTERA "C" - IL PIANO DI AMMORTAMENTO REDATTO NEI TERMINI CONTENUTI NEL PRESENTE ATTO. 5) IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA VARIABILE PARI ALL'EURIBOR A 6 MESI/360 - MEDIA DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA - RILEVATO DALLA F.B.E. DI BRUXELLES E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI UNO SPREAD ANNUO DI 2,75 (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI, PAGABILE IN VIA POSTICIPATA, CON CONTEGGIO GIORNI IN BASE ALL'ANNO CIVILE PER IL PREAMMORTAMENTO ED IN BASE ALL'ANNO COMMERCIALE PER

L'AMMORTAMENTO. QUALORA TALE PARAMETRO DI RIFERIMENTO RISULTASSE NEGATIVO, VERRA' CONSIDERATO PARI A ZERO. SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO E' PARI ALLO 0,10% (ZERO VIRGOLA DIECI PER CENTO) E PERTANTO IL TASSO DI INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 2,850% (DUE VIRGOLA OTTOCENTOCINQUANTA PER CENTO) SU BASE ANNUA. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I. S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 3,112% (TRE VIRGOLA CENTODODICI PER CENTO) GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2,50 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE TEMPO PER TEMPO VIGENTE. IN OGNI CASO IL TASSO DI MORA NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO FISSATO AI SENSI DELLA LEGGE 7/3/96 N. 108. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA INDICATA AL COMMA PRECEDENTE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.

6) A GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE ATTO, LA SIG.RA ***** QUALE PROPRIETARIA PIENA ED ESCLUSIVA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO CONFERMA LA VIGENZA DELL'IPOTECA COSTITUITA CON IL TITOLO IN PREMessa CITATO E COME SOPRA RETTIFICATO ED ESPRESSAMENTE RICONOSCE E CONVIENE CHE, IN RELAZIONE ALLA MEDESIMA, E AD OGNI ALTRO EFFETTO EVENTUALE, IL CONTENUTO DELLA PRESENTE STIPULA NON HA CARATTERE DI NOVAZIONE, COSI' COME NON COSTITUIRA' NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ORIGINARIE QUALSIASI ALTRA PATTUIZIONE CIRCA LE MODALITA' DI RIPIANAMENTO DEL DEBITO, ANCHE SE COMPORTANTI UNA DIVERSA DEFINIZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, OVVERO QUALSIASI PROTRAZIONE NEL TEMPO, ANCHE SE SUCCESSIVA AL TERMINE QUI FISSATO PER L'ULTIMO ADEMPIMENTO; CONVIENE PERALTRO CHE, ANCHE NELL'IPOTESI DI NOVAZIONE, RIMARRANNO FERME TUTTE LE GARANZIE, E SPECIFICATAMENTE LA COSTITUITA IPOTECA, POSTA IN ESSERE A CAUTELA DEI FINANZIAMENTO CITATO;

LA SIGNORA ***** COSTITUISCE IPOTECA INTEGRATIVA A FAVORE DELLA ***** CHE, IN PERSONA DEL SUO INTERVENUTO RAPPRESENTANTE ACCETTA, SUGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POIRINO VIA TAVOLAZZO 4 DI PROPRIETA' DELLA STESSA SIGNORA ***** E PRECISAMENTE: PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN POIRINO, VIA TAVOLAZZO NN. 2/4, ELEVATA A DUE PIANI FUORI TERRA COLLEGATI DA SCALA INTERNA E CHE LA PARTE RICHIEDENTE IL MUTUO MI DICHIARA ESSERE COSTITUITA DA: - AL PIANO TERRENO CUCINA, CAMERA, BAGNO E RIPOSTIGLIO; - AL PIANO PRIMO, 2 CAMERE, ANTIBAGNO E BAGNO. COERENTI: VIA CHIERI, ALTRA PROPRIETA', VIA TAVOLAZZO

E ALTRA PROPRIETA', SALVO VERIORI. DETTO IMMOBILE RISULTA ATTUALMENTE COSI' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE CENSUARIO DI POIRINO: - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 107 (CENTOSETTE) E MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) SUBALTERNO 101 (CENTOUNO) GRAFFATI, VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, VANI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 227,76; GIUSTA FUSIONE N. 419228.1/2013 DELL'11 NOVEMBRE 2013 DEGLI ORIGINARI BENI GIA' CENSITI AL FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) E FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 1 (UNO). DETTA IPOTECA VIENE CONCESSA ED ACCETTATA PER I SEGUENTI IMPORTI: - PER LA SOMMA CAPITALE EURO 30.222,86 (TRENTAMILADUECENTOVENTIDUE VIRGOLA OTTANTASEI) - PER INTERESSI, SPESE A CALCOLO E GRAVAMI FISCALI EURO 15.777,14 (QUINDICIMILASETTECENTOSETTANTASETTE VIRGOLA QUATTORDICI) - E COSI' PER ISCRIVENDE EURO 46.000,00 (QUARANTASEIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) L'IPOTECA COME SOPRA CONCESSA SI ESTENDERA' A TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, RAGIONI, DIRITTI CHE COMUNQUE COMPETANO AGLI IMMOBILI GRAVATI PER LEGGE O PER I TITOLI DI PROVENIENZA. LE IPOTECHE SARANNO DURATURE SINO ALL'EFFETTIVA ESTINZIONE DI OGNI RAGIONE DI CREDITO DELLA ***** O FINO A CHE QUESTA NON ABBA ESPRESSAMENTE CONSENTITO ALLA CANCELLAZIONE, RESTANDO LA ***** MEDESIMA FACOLTIZZATA A CHIEDERNE, NEI CASI E LE MODALITA' DI LEGGE, LA RINNOVAZIONE. 7) LA PARTE FINANZIATA AUTORIZZA CHE, A PROPRIE SPESE, E AD ISTANZA DI QUALUNQUE INTERESSATO, VENGA FATTA ANNOTAZIONE DEL CONTENUTO DEL PRESENTE ATTO A MARGINE DELL'IPOTECA CAUTELATIVA DEL

CITATO CREDITO. 8) CON RIFERIMENTO AL COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 15 E 17 DEL DPR 601/73 - COME MODIFICATI DAL COMMA 4 DELL'ART. 12 DEL DL 145 DEL 23/12/2013, PUBBLICATO IN G.U. N. 300 DEL 23/12/2013, LE PARTI ESERCITANO L'OPZIONE A FAVORE DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA IN LUOGO DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, DI BOLLO, IPOTECARIE E CATASTALI E DELLE TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE. A SEGUITO DI TALE ESERCIZIO, SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL REGIME SOSTITUTIVO, AI SENSI DELLE CITATE DISPOSIZIONI, ALL'OPERAZIONE DI CUI AL PRESENTE ATTO ED A TUTTI I PROVVEDIMENTI, ATTI, CONTRATTI E FORMALITA' AD ESSO INERENTI, ALLA LORO ESECUZIONE, MODIFICAZIONE ED ESTINZIONE, ALLE GARANZIE DA CHIUNQUE ED IN QUALSIASI MOMENTO PRESTATE E ALLE LORO EVENTUALI SURROGHE, SOSTITUZIONI, POSTERGAZIONI, FRAZIONAMENTI E CANCELLAZIONI, ANCHE PARZIALI, IVI COMPRESSE LE CESSIONI DI CREDITO STIPULATE IN RELAZIONE A TALI FINANZIAMENTI. AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ALiquota PREVISTA PER L'IMPOSTA SOSTITUTIVA, LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, SOTTO LA SUA PERSONALE RESPONSABILITA' E CON ESONERO DELLA BANCA DA OGNI RESPONSABILITA', CHE LA PRESENTE INTEGRAZIONE DI MUTUO E' STATO STIPULATA PER ESIGENZE DI LIQUIDITA' E CHE IN OGNI CASO LA SOMMA EROGATA NON VERRA' IMPIEGATA PER L'ACQUISTO DI CASA DI ABITAZIONE PER LA QUALE NON RICORRANO LE CONDIZIONI DI CUI ALLA NOTA II - BIS DELL'ARTICOLO 1 DELLA TARIFFA PARTE PRIMA, ANNESSA AL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO APPROVATA CON D.P.R. 26 APRILE 1986 NUMERO 131, PER CUI RICHIEDE I BENEFICI FISCALI PREVISTI DAL D.P.R. 601/73 SOPRA CITATO. 9) L' IMPORTO RELATIVO AL PREDETTO TRATTAMENTO TRIBUTARIO VERRA' TRATTENUTO DALLA BANCA IN OCCASIONE DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO, NELLA MISURA CHE RISULTERA' EFFETTIVAMENTE DOVUTA SULLA BASE DELLA NORMATIVA VIGENTE IN TALE MOMENTO. 10) A GARANZIA ALTRESI' DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI CHE A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA POTRANNO DERIVARE DALLA PRESENTE OPERAZIONE, COMPRESI I RINNOVI E LE PROROGHE EVENTUALI, IL SIGNOR ***** SI COSTITUISCE FIDEJUSSORE SOLIDALE VERSO LA ***** PER L'ADEMPIMENTO DI QUALSIASI OBBLIGAZIONE VERSO LA ***** STESSA DIPENDENTE DALL'OPERAZIONE MEDESIMA FINO ALLA CONCORRENZA MASSIMA DI EURO 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) CON ASSUNZIONE DI OBBLIGAZIONE PERSONALE, SOLIDALE ED INDIVISIBILE, ANCHE NEI CONFRONTI DEGLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, CON RINUNCIA AL BENEFICIO DELLA DIVISIONE E DELL'ESCUSSIONE, ED IN TUTTO IN CONFORMITA' DELLE CONDIZIONI GENERALI CHE REGOLANO IL RAPPORTO DI FIDEIUSSIONE CHE I COMPARENTI DICHIARANO DI AVERE IN PRECEDENZA LETTO E DI COMPLETAMENTE ACCETTARE, E CHE PERTANTO AL PRESENTE ATTO DI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "D", PREVIA VERIFICA E VIDIMAZIONE AI SENSI DI LEGGE, PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, CON DISPENSA DAL DARNE LETTURA, DICHIARANDO LA PARTE FIDEJUBENTE/GARANTE DI APPROVARNE IN PARTICOLARE, AGLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1341 E 1342 C.C., I PUNTI NUMERO 1 - 2 COMMA, 3, 4 - 1 2 E 4 COMMA, 5, 6 E 9. IL FIDEIUSSORE RINUNCIA ALL'AZIONE DI REGRESSO NEI CONFRONTI DEL DEBITORE PRINCIPALE. 11) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA FILIALE DI ***** (***) ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA."

ANNOTAZIONE del 10/07/2015 - Reg. Particolare 3606 Reg. Generale 23855

Annotazione del 10/07/2015 Reg. Generale 23855 Reg. Particolare 3606 ATTO NOTARILE PUBBLICO ***** del 15/06/2015	Comune di Poirino (TO): Catasto FABBRICATI Fg.42 Part. 32 Sub.107 Fg.42 Part. 34 Sub.101 Via Tivolazzo n.4	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE A favore: ***** Contro: *****
---	--	--

Sezione D - ulteriori informazioni

Si riportano unicamente le parti ritenute più rilevanti; la descrizione completa è visibile da pag.16 a 20 del certificato ipotecario agli atti.

"PREMESSO CHE: - CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 26 FEBBRAIO 2009, REP. N. 3.055/1.911, REGISTRATO A MONCALIERI IL 9 MARZO 2009 AL N. 1386, LA ***** SPA STIPULAVA CON LA SIGNORA ***** UN MUTUO DI ORIGINALI CAPITALI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER LA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI), OLTRE AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, A FRONTE DEL QUALE VENIVA CONCESSA IPOTECA ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO 2 IN DATA 10 MARZO 2009 AI NN. 10464/1857 PER EURO 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) A FAVORE DI DETTA BANCA E CONTRO LA SIGNORA *****;

SI PRECISA PERALTRO CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NEL SUDDETTO CONTRATTO DI MUTUO A MIO ROGITO DEL 26 FEBBRAIO 2009, REP. N. 3.055/1.911, LA DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA RISULTO' ERRATA

CHE ALTRESI' NELLE MORE, DETTI ENTI HANNO ASSUNTO IL SEGUENTE IDENTIFICATIVO CATASTALE: - FOGLIO 42 (QUARANTADUE), MAPPALE NUMERO 32 (TRENTADUE) SUBALTERNO 107 (CENTOSETTE) E MAPPALE NUMERO 34 (TRENTAQUATTRO) SUBALTERNO 101 (CENTOUNO) GRAFFATI, VIA TAVOLAZZO N. 4, PIANI T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, VANI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE), RENDITA EURO 227,76;

CHE APPARE PERTANTO NECESSARIO RETTIFICARE DETTA ERRONEA ISCRIZIONE IPOTECARIA; LE PARTI HANNO ALTRESI' CONVENUTO DI MODIFICARE LE MODALITA' DI AMMORTAMENTO DI DETTO MUTUO IPOTECARIO, CONCORDANDONE LA PROROGA E L'INTEGRAZIONE SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO),

A GARANZIA ALTRESI' DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI CHE A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA POTRANNO DERIVARE DALLA PRESENTE OPERAZIONE, COMPRESI I RINNOVI E LE PROROGHE EVENTUALI, IL SIGNOR ***** SI COSTITUISCE FIDEJUSSORE SOLIDALE VERSO LA ***** PER L'ADEMPIMENTO DI QUALSIASI OBBLIGAZIONE VERSO LA ***** STESSA DIPENDENTE DALL'OPERAZIONE MEDESIMA FINO ALLA CONCORRENZA MASSIMA DI EURO 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) CON ASSUNZIONE DI OBBLIGAZIONE PERSONALE, SOLIDALE ED INDIVISIBILE, ANCHE NEI CONFRONTI DEGLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, CON RINUNCIA AL BENEFICIO DELLA DIVISIONE E DELL'ESCUSSIONE, ED IN TUTTO IN CONFORMITA' DELLE CONDIZIONI GENERALI CHE REGOLANO IL RAPPORTO DI FIDEIUSSIONE



TRASCRIZIONI CONTRO



Trascrizione del 04/03/2025 Registro Generale 8391 Registro Particolare 6282 ATTO GIUDIZIARIO ***** - ***** *** ***** del 13/02/2025	Comune di Poirino (TO): Catasto FABBRICATI Fg.42 Part. 32 Sub.107 Fg.42 Part. 34 Sub.101 Via Tivolazzo n.4	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore: ***** quota 1/1 Contro: ***** quota 1/1
Sezione D – ulteriori informazioni RELATIVAMENTE AL QUADRO "B" SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE E LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDDETTE UNITA' COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, ENTI URBANI, DIRITTI, RAGIONI ED ACCESSORI, FRUTTI ED ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI SOPRA DE SCRITTI, COMPRESSE LE COSTRUZIONI ERETTE OD ERIGENDE. SI PRECISA CHE I L CREDITO PER IL QUALE SI PROCEDE AMMONTA AD EURO 66.260,75 OLTRE INTE RESSI, SPESE, ONERI ED ACCESSORI COME INDICATI IN PRECETTO.SI PRECIS A CHE I DATI ANAGRAFICI RIPORTATI NELLA PRESENTE NOTA IDENTIFICANO CORRETTAMENTE IL SOGGETTO INDIVIDUATO, NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, SEMPLICEMENTE CON NOME, COGNOME E CODICE FISCALE.		



TRASCRIZIONI A FAVORE

Trascrizione del 23/03/1990 Registro Generale 10264 Registro Particolare 7335 Atto notarile pubblico del 12/03/1990 *****	Comune di Poirino (TO) Via Tavolazzo n.4: Catasto FABBRICATI Fg.42 Part. 34 piani T-1, cat. A/5, classe 2, vani 2	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA A favore: ***** quota 1/1 Contro: ***** proprietario quota 1/1 ***** usufruttuario
Trascrizione del 24/05/1994 Reg. Generale 13727 Reg. Particolare 9673 Atto notarile pubblico del 17/05/1994 *****	Comune di Poirino (TO) Via Tavolazzo n.2: Catasto FABBRICATI Fg.42 Part. 32 piano T-1 variato con mod.D prot. n. 000769 in data 20/01/1994 come segue: Fg.42 Part. 32 Sub.1 piano T-1	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA A favore: ***** quota 1/1 Contro: ***** quota 1/1

Lo scrivente ha poi effettuato, in data 24/03/2026, l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, che viene riportata in allegato; non vi sono formalità ulteriori rispetto a quelle già risultanti dal certificato ipotecario agli atti.

Le note di trascrizione indicate ai n.3 e 6 della presente ispezione ipotecaria di aggiornamento, riguardano altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto della presente procedura è un fabbricato ad uso residenziale, di due piani fuori terra, identificato catastalmente al catasto fabbricati come segue:

Comune di	POIRINO (TO) (codice G777)	
Foglio 42	Particella 32	Subalterno 107
Foglio 42	Particella 34	Subalterno 101
Categoria	A/3 (Abitazioni di tipo economico)	
Classe	1	
Consistenza	4,5 vani	
Superficie Catastale	Totale: 101 m ²	
Rendita	Euro 227,76	
Indirizzo	Via Tavolazzo n.4	
Piano	T-1	

Tale identificativo catastale deriva dalla variazione catastale per fusione, pratica n.TO0467132 del 11/11/2013 dell'immobile al foglio 42, particella 32, subalterno 1 con l'adiacente immobile al foglio 42, particella 34, ora soppressi.

Si rileva che al catasto terreni l'immobile insiste sulle particelle n.33 e 34, entrambi del foglio 42 del Comune di Poirino (TO), e non sulle particelle n.32 e 34 come risultanti dalla visura catastale storica riportata in allegato; tale aspetto verrà meglio esaminato nel seguito.

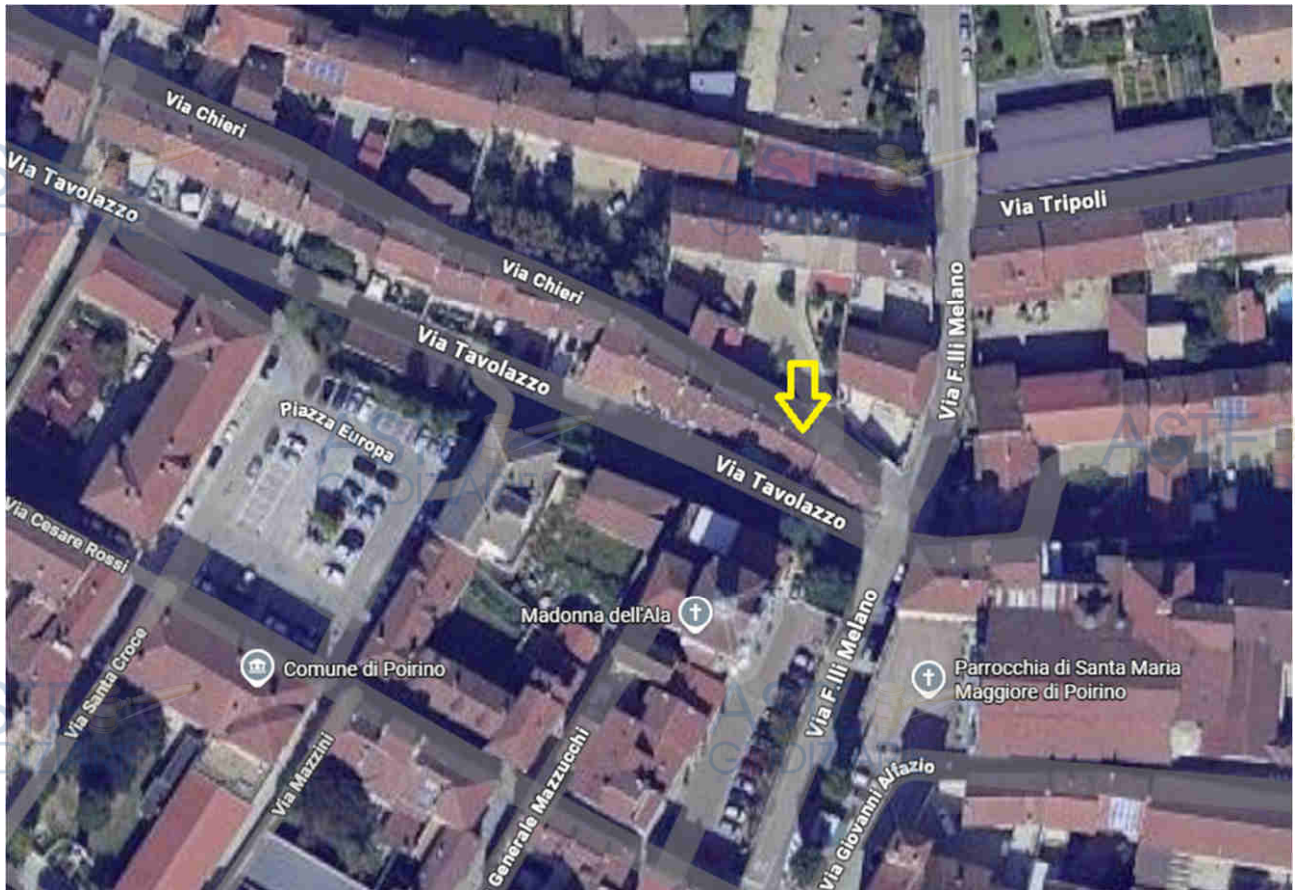
I **confini** del fabbricato, a partire da nord e procedendo in senso orario sono:
Via Chieri, particella 32, Via Tavolazzo e particella 36.

Il pignoramento interessa la piena proprietà dell'immobile.

Come risulta dell' "*Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio*" rilasciato dal Comune di Santena e riportato in allegato, la Sig.ra ***** risulta avere contratto matrimonio in data **/**/**** e di avere scelto *il regime della*

separazione nei loro rapporti patrimoniali; successivamente, con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Poirino in data **/**/****, i coniugi si sono separati.

Si riporta una fotografia aerea, estratta da Google Maps per una localizzazione più precisa nel centro urbano



2) DESCRIZIONE DEI BENI

In data 18 dicembre 2025, è stato effettuato l'accesso al fabbricato oggetto di procedura esecutiva alla presenza della debitrice e del custode nominato nella persona del Sig. *****
*****; a fianco si riporta la fotografia del fronte principale fabbricato ripresa dalla Via Tavolazzo.



L'immobile pignorato consiste in un fabbricato ad uso residenziale unifamiliare di due piani fuori terra oltre al sottotetto raggiungibile unicamente dalla botola accessibile con scala doppia dal balcone del piano primo, contiguo ad altri fabbricati per civile abitazione presenti sulla stessa strada comunale.

Il fabbricato risulta libero su due lati, rispettivamente il fronte principale sud-ovest affacciato sulla Via Tavolazzo ed il fronte posteriore nord-est affacciato sulla Via Chieri.

Vista la tipologia costruttiva, in muratura portante di mattoni pieni con parte dei solai a voltini di laterizio e travi metalliche, si può presumere che l'edificazione risalga alla metà dell' '800.

L'immobile risulta ubicato nel centro storico del Comune di Poirino, (cittadina di circa 10.000 abitanti della città metropolitana di Torino), in area prevalentemente residenziale posto a distanza di 100 metri in linea d'aria dal centro del paese, facilmente raggiungibile a piedi, ove è presente la casa comunale, la piazza principale, le chiese ed i principali servizi quali farmacie, banche e locali commerciali; il comune non è dotato di linea ferroviaria che invece è presente nel

confinante comune di Santena o Villanova d'Asti, ma è servito dal trasporto pubblico locale a mezzo autobus; risulta inoltre facilmente raggiungibile vista la vicinanza alle autostrade A21 Torino-Piacenza-Brescia (uscita Villanova d'Asti); l'aeroporto più vicino è quello di Torino Caselle distante circa 55 km e raggiungibile nel tempo stimato di 40 minuti tramite l'autostrada e la tangenziale di Torino.

L'unico ingresso al fabbricato avviene dalla Via Tavolazzo tramite il cancelletto metallico che permette l'accesso al cortiletto esclusivo avente superficie di circa 7,8 m², successivamente a mezzo di portoncino in legno di larghezza circa 80 cm si ha l'ingresso al fabbricato.

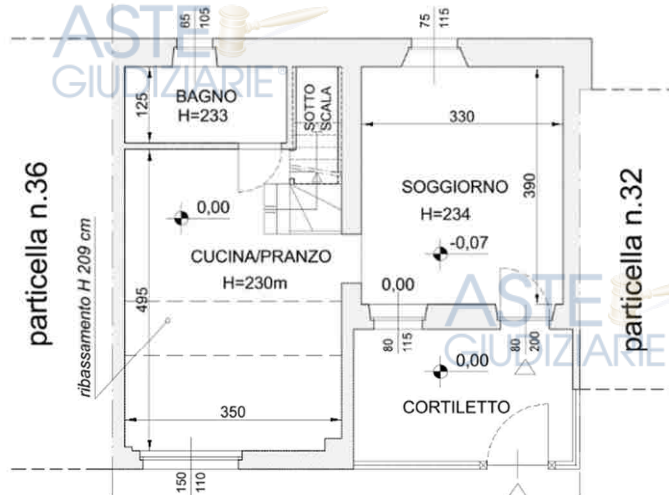
L'ingresso si apre sulla zona giorno, comunicante con l'adiacente cucina-pranzo tramite un'apertura nella muratura; il piano terra si completa di un servizio igienico e di un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Una scala interna, posta nella zona cucina/pranzo, conduce al primo piano, dove si trovano due camere da letto, un secondo bagno e un balcone prospiciente la Via Tavolazzo.

In generale l'immobile si presenta in discreto stato conservativo; si segnala che le altezze interne degli ambienti, soprattutto quelli del piano terreno, sono particolarmente ridotte poiché si tratta di un fabbricato di vecchia edificazione, inoltre non è particolarmente luminoso a causa sia delle dimensioni delle aperture finestrate e sia per la presenza, sul fronte sud-ovest di Via Tavolazzo di un muro di controripa che sostiene il versante collinare sovrastante.

Si riportano nella pagina seguente le planimetrie di rilievo del fabbricato per una migliore comprensione di quanto sopra descritto:

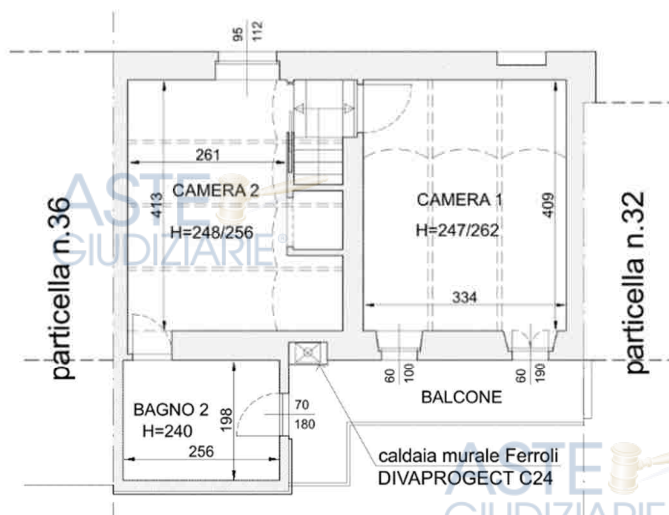
PIANO TERRENO

Via Chieri



Via Tavolazzo

PIANO PRIMO



Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica o gres, rivestimenti dei bagni/cucina di analogo materiale e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; la sala presenta pedate in granito marrone.

Come visibile dalle planimetrie sopra riportate l'altezza interna degli ambienti al piano terreno varia da 2,30 a 2,34 metri con un ribassamento nella cucina/pranzo a 2,09 metri (tale ribassamento in cartongesso, integrato con faretti di illuminazione, serve a mascherare le putrelle metalliche di sostegno della sovrastante originaria muratura perimetrale), mentre gli ambienti al piano primo presentano altezze variabili da 2,47 a 2,62 metri causa la presenza dei solai a voltini; il servizio igienico del piano primo presenta un solaio piano.

Il servizio igienico del piano terreno, privo del necessario locale antibagno, presenta i sanitari minimi e la doccia con box, mentre il servizio igienico del piano primo è dotato di lavello, wc e vasca da bagno.

Nella seconda camera da letto è stata installata la lavatrice posta a fianco del “mobile fisso” sovrastante parte del vano scala.

Oltre agli ambienti ad uso abitativo è presente il sottotetto, accessibile unicamente dalla botola posta sulla verticale della portafinestra della camera da letto e visibile nella fotografia del prospetto principale; il solaio di sottotetto presenta una coibentazione termica in rotoli di fibra di vetro o roccia dello spessore di pochi centimetri, inoltre il tetto è in legno con manto in coppi tipo “portoghese”.

La superficie utile calpestabile è di 64,47 m², oltre al cortiletto esclusivo di 7,83 m² ed al balcone del piano primo di 5,85 m².

La superficie commerciale, come da conteggio riportato al successivo punto 8 è pari a 93,50 m².

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera di spessore 4 o 6 mm, dotati di persiane o scuri in legno con esclusione della finestra della cucina che ha un'inferriata metallica esterna.

L'immobile risulta dotato degli impianti idrico sanitario e di scarico, elettrico e di



riscaldamento; non sono state reperite le **dichiarazioni di conformità** di tali impianti ai sensi della Legge 46/90 (ora sostituita dal D.M. 37/08), né dalla proprietà, né nelle pratiche edilizie visionate presso l'ufficio tecnico del comune di Poirino.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia murale alimentata a gas metano marca FERROLI modello DIVAPROJECT C24 della potenza termica utile di 24 kW, non a condensazione, ubicata in apposita nicchia nella muratura perimetrale del piano primo, presumibilmente installata nella metà degli anni '90 in occasione degli interventi di ristrutturazione dell'immobile; i terminali di emissione del calore sono costituiti da radiatori in alluminio.

Tale caldaia ad oggi funziona unicamente per la produzione di acqua calda sanitaria e non per il riscaldamento, infatti nella cucina è presente una stufa a pellet. Indipendentemente dal suo corretto funzionamento o meno, ad oggi la normativa regionale impone l'installazione di caldaie a condensazione ai fini del rispetto dei limiti emissivi e di rendimento imposti dalla DGR 46-11968 del 2009. Non è stato inoltre reperito né il **certificato di idoneità statica** o collaudo strutturale, né il certificato di Agibilità o Abitabilità dell'immobile.

Barriere architettoniche: allo stato attuale l'immobile non è accessibile a persone con ridotte o impedito capacità motoria o sensoriale, ai sensi del D.M. 236/1989, a causa della presenza di dislivelli superiori a 2,5 cm fra la via pubblica e l'ingresso ed all'interno degli ambienti al piano terreno, inoltre il servizio igienico non presenta gli spazi di manovra minimi necessari e l'accesso al piano primo è impedito poiché non è presente il servoscala o la piattaforma elevatrice.

Un eventuale adeguamento è tecnicamente fattibile ma con costi sostenuti.

Rifiuti: nel corso dei sopralluoghi non è stata rilevata la presenza di rifiuti tossici o nocivi; non si può però escludere con certezza la presenza di materiali contenenti fibre di amianto poiché tale materiale veniva comunemente utilizzato nei decenni passati per la realizzazione di additivi o componenti per l'edilizia ad esempio tubazioni di scarico o canne fumarie ora incorporate nella muratura e



non visibili.

Vincoli: a seguito di verifica effettuata sul portale istituzionale del Ministero della Cultura “*Vincoli in rete*” non sono emersi, sull’immobile in oggetto, vincoli di tutela paesaggistico-ambientali disciplinato dal D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”; l’assenza di tutela è stata ulteriormente confermata tramite contatto telefonico del 19/03/2026 con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Si rileva che il portale “*Vincoli in rete*” e la Soprintendenza non si occupano di eventuali dichiarazioni di interesse culturale o provvedimenti di tipo urbanistico non facenti capo al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

Visionata la **documentazione comunale**, in particolare il PRGC (variante n.9) ed i provvedimenti autorizzativi relativi al fabbricato in oggetto e meglio specificati nel seguito, è emerso in allegato alla Concessione Edilizia n.4394/1993, una tavola grafica datata 29/08/1994 per “*Modifiche interne ed esterne a fabbricato esistente e unione di due unità immobiliari*” che non è stata mai autorizzata poiché l’ufficio tecnico comunale aveva richiesto il parere vincolante alla Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di Torino e quest’ultima ha sempre richiesto maggiori dettagli negli elaborati grafici progettuali (in allegato si riportano i tre “pareri” della Commissione Regionale).

Tale richiesta era stata fatta dall’ufficio tecnico del Comune di Poirino poiché si riteneva che l’immobile in oggetto in Via Tavolazzo n.4, fosse ricompreso nella scheda n.32 degli edifici di interesse storico artistico; tale scheda 32 riguarda l’edificio di Via Tavolazzo n.2, adiacente a quello oggetto del presente provvedimento, e posto all’inizio della via pubblica;

nella pagina seguente si riporta tale scheda n.32 dell’edificio di interesse storico individuato: l’immagine risulta poco nitida in quanto l’Ufficio Tecnico Comunale dispone esclusivamente di una fotocopia in bianco e nero e non del documento originale a colori.



COMUNE DI POIRINO

PROVINCIA DI TORINO

PRGC - MODIFICHE E INTEGRAZIONI

IL CENTRO STORICO - SCHEDE STORICO TIPOLOGICHE DI AMBIENTE

Via Tavolazzo n. 2

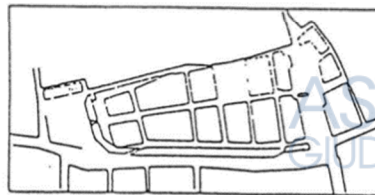
CLASSE STORICA: novecento

TIPOLOGIA: Edificio a due piani, di forma rettangolare. Al primo piano un ballatoio corre lungo il prospetto principale sul quale si aprono bucatore esterne. Al piano terreno finestre e porte, si aprono direttamente sulla strada. Nella parte inferiore del prospetto, zoccolatura verso la via Tavolazzo.

MATERIALI: Rivestimento esterno in intonaco, con serramenti in legno e copertura in coppi.



PRESCRIZIONI: Conservazione della tipologia descritta, rilevata e fotografata. Interventi di restauro e risanamento conservativo (Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56, art. 13/c). Osservanza alle disposizioni del Piano del Colore.



Handwritten signature



Analizzando tale scheda di vincolo storico n.32 si osserva quanto segue:

1. l'indirizzo riportato riguarda l'immobile in Via Tavolazzo 2;
2. la fotografia riportata è stata scattata non frontalmente ma lateralmente poiché la Via Tavolazzo non è ampia ed una foto frontale non avrebbe ricompreso l'intero immobile oggetto del vincolo comunale storico artistico; tu tale foto si intravede in minima parte il fabbricato al civico 4, principalmente a livello del tetto che risulta ad una quota più bassa;
3. l'estratto di mappa riportato in basso non è di nessun aiuto poiché non viene individuato nessun immobile;
4. raffrontando il prospetto del fabbricato di Via Tavolazzo n.4 (estrappolato dalla tavola grafica già sopra citata e datata 29/08/1994) con il prospetto riportato sulla scheda 32, sotto riportati,



si evince chiaramente come il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, riportato nella figura di sinistra sia completamente diverso da quello rappresentato nell'immagine di destra e ne sia ad esso confinante, e pertanto non si comprende come si possa "estendere" il vincolo storico artistico all'edificio oggetto di procedura esecutiva senza dati oggettivi comprovanti.

Inoltre il prospetto sopra
riportato ed estrapolato
alla tavola grafica
progettuale datata
29/08/1994, coincide con
la fotografia allegata
all'Autorizzazione Edilizia
n.687/1994 riportata a
fianco.

ALLEGATO FOTOGRAFICO



A seguito di richiesta di chiarimenti circa l'applicazione di tale vincolo comunale sull'edificio oggetto della presente procedura, la responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica di Poirino ha comunicato con mail, riportata in allegato, che *"non è possibile da parte dell'ufficio scrivente rilasciare una dichiarazione finalizzata a comprendere se l'immobile oggetto della procedura esecutiva in Poirino, Via Tavolazzo n.4 identificato catastalmente al foglio 42, particella 32, sub.107 graffato con la particella 34, subalterno 101, sia vincolato come bene culturale o paesaggistico."*;

vista tale comunicazione, che appare quantomeno singolare e nonostante richieste di chiarimenti sia di persona, che telefonicamente, che con ulteriore mail del 05/03/2026 mai evasa, lo scrivente ha richiesto il **CDU** relativo all'immobile oggetto della procedura esecutiva che viene riportato in allegato:

su tale certificato viene indicato che il fabbricato risulta ricompreso nella zona di PRG A-2 Centro storico, nel perimetro del centro storico, in classe IV della classificazione acustica ed in classe I di pericolosità geomorfologica (cioè pericolosità assente e dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche), non viene indicato alcun vincolo di edificio di interesse storico artistico sull'immobile oggetto della presente

procedura esecutiva.

Concludendo, sulla base di quanto sopra esposto, cioè le verifiche presso la Soprintendenza, l'analisi della scheda n.32 degli edifici vincolati quali di interesse storico artistico del Comune di Poirino ed il CDU rilasciato dal responsabile dell'ufficio tecnico, si può ritenere che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è oggetto di vincoli di interesse storico, ma è unicamente ricompreso nella zona di PRG denominata “**A – Centro storico, nucleo storico originario**”.

Per quanto riguarda l'**attestato di prestazione energetica (APE)**, a seguito di verifica sul portale regionale SIPEE non è emerso alcun attestato relativo al fabbricato in oggetto; non rientrando nei casi di esclusione previsti dalla normativa in materia, se ne dovrà provvedere prima della vendita.

Regime fiscale: l'immobile pignorato è soggetto all'imposta di registro trattandosi di un bene intestato ad un soggetto privato.

Le **fotografie** dell'immobile, interne ed esterne sono riportate nell'allegato n.1.

3) STATO OCCUPATIVO

Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presentava occupato dalla debitrice che risulta ivi residente.

Precauzionalmente è stata comunque effettuata la verifica circa la presenza di eventuali contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Moncalieri e, come risulta dalla comunicazione, riportata integralmente in allegato “... si comunica che **non risultano** registrati presso l'ufficio territoriale di Moncalieri contratti di locazione intestati a ***** sull'immobile di che trattasi.”.

4) PROVENIENZA

L'immobile risulta in piena proprietà in capo all'esecutata a seguito di:

1. atto di compravendita del **12/03/1990** rogito Notaio ***** , repertorio n.152811, raccolta n.44453, trascritto a Torino in data 23/03/1990, Registro Particolare 7335, Registro Generale 10264 che è stato acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino; tale atto riguarda l'acquisto del fabbricato individuato al foglio 42, mappale 34;
2. atto di compravendita del **17/05/1994** rogito Notaio ***** , repertorio n.62057, raccolta n.31807, trascritto a Torino in data 04/05/1994, Registro Particolare 9673, Registro Generale 13727 che è stato acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Asti; tale atto riguarda l'acquisto del fabbricato individuato al foglio 42, mappale 32, subalterno 1;

Copia di tali atti sono riportati in allegato alla presente perizia e coprono il periodo del ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento sino ad oggi, come da quesito peritale.

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 - A seguito di verifica non risultano vincoli ed oneri trascritti costituenti pesi o limitazioni d'uso nei registri immobiliari che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito inoltre di verifica presso l'ufficio Usi Civici della Regione Piemonte e successivo riscontro presso il Comune di Poirino è stato verificato che l'immobile oggetto della presente procedura non è gravato da uso civico, né livello e né censo non trattandosi di un terreno;

in allegato si riporta una tabella contenente l'elenco delle particelle gravate da uso civico sul Comune di Poirino di cui ai Decreti Commissariali 08/10/1934 e 15/05/1939 ove si evince che non è ricompreso l'immobile in oggetto.

5.2 – I vincoli e oneri che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita sono:

- IPOTECA VOLONTARIA – Iscrizione contro del 23/06/2015 (Nota di Iscrizione Registro Particolare 3203, Registro Generale 21329) a favore della ***** contro *****;
- RINEGOZIAZIONE – Annotazione n.3606 del 10/07/2015 (Registro Particolare 3606, Registro Generale 23855) a favore della ***** contro *****;
- IPOTECA VOLONTARIA – Iscrizione contro del 23/06/2015 (Nota di Iscrizione Registro Particolare 3204, Registro Generale 21330) a favore della ***** contro *****;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Trascrizione contro del 04/03/2025 (Nota di Trascrizione Registro Particolare 6282, Registro Generale 8391) a favore della ***** contro *****;

L'ispezione Ipotecaria è stata nuovamente richiesta dallo scrivente in data

24/03/2026 e viene allegata alla presente perizia.

5.3 – L'immobile oggetto della presente procedura non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

6) CONDOMINIO ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato oggetto della presente procedura non ricade in questa condizione.

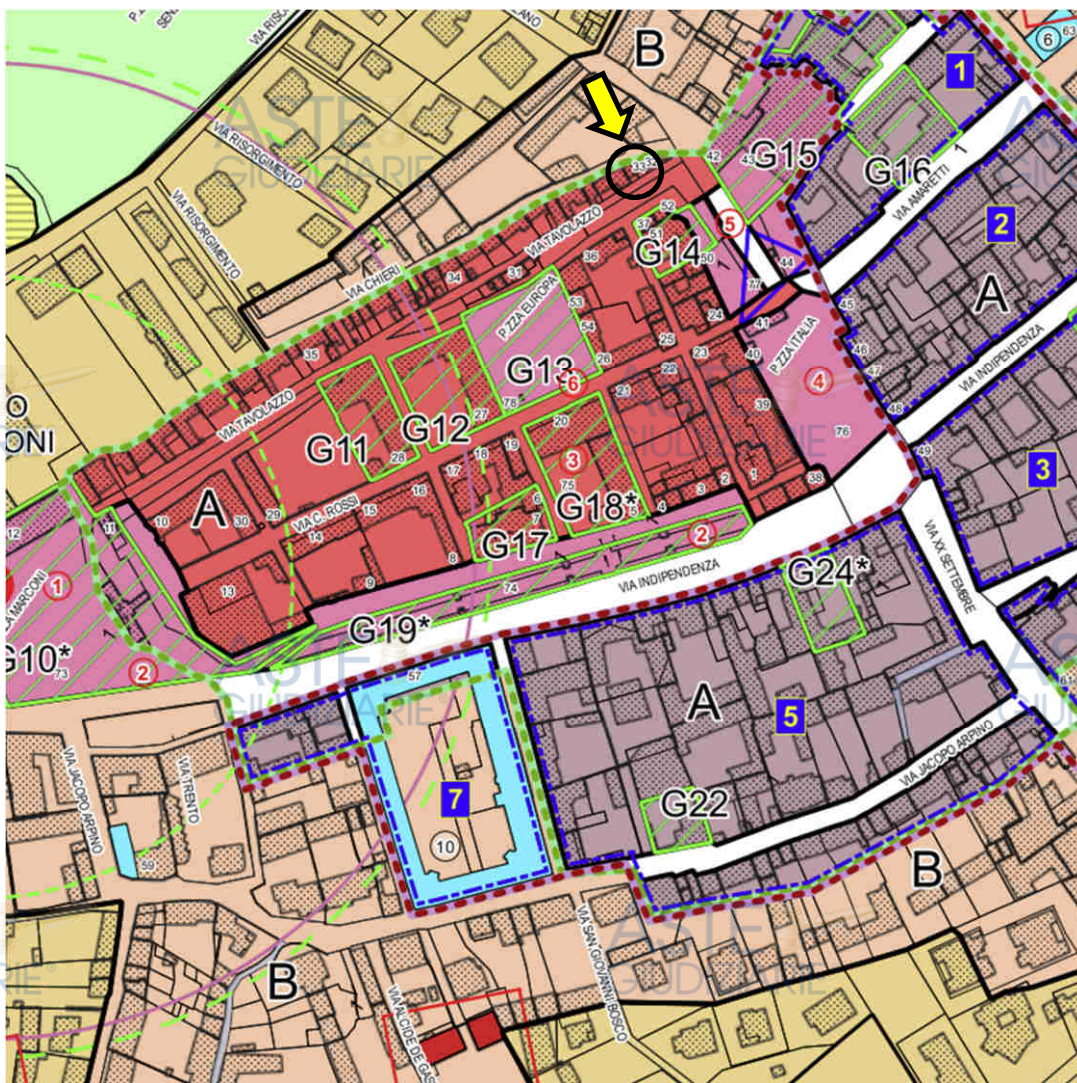
Nel corso dei sopralluoghi inoltre non sono state rilevate problematiche strutturali degne di rilevanza ma solamente piccole difettosità al piano terreno dovute all'umidità di risalita capillare nelle murature, molto frequenti negli immobili simili in muratura portante; per mascherare tale problema la parete dell'ambiente cucina/pranzo confinante con Via Tavolazzo è stata internamente rivestita con piastrelle.

7) VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Esaminata la documentazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Poirino (TO), in particolare la cartografia, le Norme Tecniche di Attuazione, le Schede delle aree normative ed il Certificato di Destinazione Urbanistica, si è accertato quanto segue:

l'immobile in oggetto ricade in zona che il vigente P.R.G.C. classifica in **Zona A** – **Centro storico, nucleo storico originario** di cui alla pertinente “Scheda A – Centro storico, compresa Via Tavolazzo”.

Si riporta l'estratto della tavola grafica 3/A con relativa legenda



Capoluogo: Area 2.857.801 mq		
	Zona: A - Area 18139 mq Centro storico, aree ad elevato valore ambientale	
	Zona: A - Area 3765 mq Centro storico, nucleo storico originario	
	Zona: A - Area 67137 mq Centro storico, testimonianze storico ambientali	
	Zona: AP1 - Area 180210 mq Area a parco	
	Zona: AP2 - Area 56382 mq Area a parco	
	Zona: AP3 - Area 20707 mq Area a parco	
	Zona: AP4 - Area 9360 mq Area a parco	
		
		
		
		
		
		
		
		
		

L'immobile in oggetto, in Via Tivolazzo 4, è individuato sulla cartografia sopra riportata, esattamente sotto il numero "33"; tale numero, così come l'adiacente 32 e tutti gli altri (in totale sono 78), rappresentano gli **edifici di interesse storico artistico** individuati nel Piano regolatore Comunale ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, dove è necessario, ai fini del rilascio del permesso e/o autorizzazione dell'Amministrazione Comunale il parere della Commissione regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art.9 bis della L.R.56/77.

Si rileva che tale numerazione non è esattamente posizionata sulla cartografia, poiché la scheda n.33 riguarda l'adiacente fabbricato al civico n.6, mentre la scheda 32, come già esaminato al precedente punto "2", riguarda il fabbricato presente al civico n.2; pertanto il fabbricato in oggetto in Via Tivolazzo n.4 non è individuato fra gli edifici di interesse storico artistico sia per le motivazioni già dette e sia perché tale vincolo non è indicato nel CDU rilasciato in data 10/03/2026 dal Responsabile della ripartizione tecnica edilizia privata ed urbanistica del Comune di Poirino, riportato in allegato.

Si tale CDU viene individuata la zona di PRG come "A-2 centro storico" che non trova esatto riferimento nella scheda di zona: a seguito di richiesta chiarimenti mi è stato riferito che per gli interventi ammissibili occorre riferirsi alla scheda di cui all'area normativa A, cioè "Centro storico, compresa Via Tivolazzo", già citata.

Si riportano le principali prescrizioni riportate nella scheda A:

Destinazioni d'uso principali: Residenza

Modalità di attuazione Intervento diretto.

Permesso edilizio Titolo abilitativo Convenzionato per interventi superiori a 4 unità immobiliari residenziali e/o nei casi di interventi che interferiscano con la viabilità pubblica. S.U.E. di iniziativa privata.

Per gli edifici del Centro Storico sono ammesse modeste modificazioni dettate da esigenze di natura igienico sanitaria, all'interno del volume esistente e sui lati non prospicienti spazi e viabilità pubblica

Sono fatte salve le opere realizzate prima della data di **adozione approvazione** del PRGC (31.12.1998 16.03.2005) in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, sono assentibili come presa d'atto di situazioni pregresse che non determinano incrementi di carichi urbanistici se contenute entro il limite del 20% della s.u.l. dell'unità immobiliare, con un minimo di 25 mq. ed un massimo di 45 mq.

Edifici:

Conservazione della tipologia descritta, rilevata fotografata.

Interventi di restauro e risanamento conservativo.

Restauro e risanamento conservativo così come riportati nelle definizioni di regolamento edilizio.

Normativa

Destinazione d'uso ammesse:

- abitazioni unifamiliari e collettive in genere;
- commercio al dettaglio nell'ambito Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1 (art.9bis delle N.T.A.), somministrazione bevande ed alimenti (art.9ter delle N.T.A.);
- magazzini, depositi, limitatamente al seminterrato degli edifici e ai bassi fabbricati nei cortili;
- laboratori piccoli e con lavorazioni assolutamente innocue, limitatamente ai bassi fabbricati nel cortile al piano terreno degli edifici;
- studi professionali, commerciali e uffici
- luoghi di divertimento e cinematografi;

NORME DI TUTELA AMBIENTALE E DI RISPETTO ESTETICO RIGUARDANTI TIPI ED USI DEI MATERIALI NELLE AREE DEL CENTRO STORICO ED A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

Nelle aree di P.R.G.C. individuate come centro storico sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;
- le facciate dovranno essere in semplice intonaco con tinteggiatura di qualità, tipo e colore prevalenti nell'ambito circostante e secondo la campionatura presentata all'Ufficio Tecnico Comunale e da questo approvata;
- le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante;
- i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale con gronde in vista in metallo di forma curva;
- le coperture dovranno essere a semplici falde, con manti in coppo o simili, con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti; in caso di rifacimento del tetto le falde potranno essere ricostruite in c.a. e la parte sporgente del profilo esterno dell'edificio dovrà essere fornita di passafuori del tipo già presente negli edifici circostanti e/o cornicione sagomato;
- nei minimi ampliamenti previsti dal piano e nelle ricostruzioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici circostanti;
- escluso l'impiego per i rivestimenti esterni, di materiali lucidi, colori forti, e nel centro storico sono escluse tapparelle o veneziane, cornicioni in cemento a vista;
- nel centro storico dovranno essere di massima conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G.C. o dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio;
- le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate ed a cespugli; dovranno essere eliminate le tettoie, le baracche e le costruzioni accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente in sede di rilascio della concessione;
- non ammessa in genere la realizzazione di nuove recinzioni, salvo comprovata necessità e coerenza con quelle di vecchio impianto;
- i muri di sostegno dovranno essere ripristinati in pietra a secco e malta cementizia negli interstizi oppure in calcestruzzo purché con piastra a vista, ben posata sull'esterno;

- o) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, come fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano;
- p) l'illuminazione delle aree pubbliche e private dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza, con luce bianca o gialla ad esclusione di luce colorata e di lampade al neon o similari;
- q) le insegne o scritte varie dovranno essere a luce bianca o gialla e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale;
Dovranno essere conservati e ripristinati insegne, arredi o scritte segnalanti pubblici esercizi che risalgano al secolo scorso od ai primi decenni del millenovecento

Si tratta sostanzialmente di un'area a capacità insediativa esaurita ove gli interventi ammissibili sulle facciate esterne dei fabbricati tendono alla conservazione e valorizzazione dei materiali e tecniche tradizionali.

Si rimanda per maggiori precisazioni agli **Atti del governo del territorio – P.R.G.C.** visibili sul sito web del Comune di Poirino e si riportano in allegato gli estratti più significativi.

La ricerca degli atti autorizzativi effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poirino e, dai documenti visionati e trasmessi in seguito alla richiesta di accesso agli atti, è emerso che il fabbricato, di vecchia edificazione, è stato oggetto negli anni delle seguenti pratiche edilizie:

1. **Concessione Edilizia n.3877 del 05/06/1991** per “**adeguamento igienico sanitario**”; tale pratica interessa la sola porzione di fabbricato acquistata nell'anno 1990 ed insistente sulla particella n.34;
2. **Concessione Edilizia n.4394 del 01/10/1993** per “**Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.3877 del 05.06.1991**”; si precisa che sia sulla concessione che sull'elaborato grafico veniva inserita la seguente prescrizione: “*E' necessario venga realizzato idoneo antibagno al bagno del piano terreno*” ai sensi del D.M. 05/07/1975 riguardante i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione; tale prescrizione non è stata rispettata.
3. **Autorizzazione n.652 del 30/05/1994** per “**allacciamento fognario**”.
4. **Autorizzazione n.658 del 13/06/1994** per “**ripassatura tetto**”; tale pratica interessa la porzione di fabbricato acquistato il 17.05.1994 ed insistente sulla particella 33 del catasto terreni e riguardava la *sostituzione delle tegole e della piccola orditura fatiscante.*

5. **Autorizzazione n.687 del 1994** per “**manutenzione straordinaria**”; tale pratica interessa sempre la porzione di fabbricato insistente sulla particella n.33 del catasto terreni e riguardava: la sostituzione degli infissi, il rifacimento delle parti di intonaco esterno deteriorato e la tinteggiatura delle facciate esterne con colore da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, in loco.
6. **Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 11276 del 14/09/1995** per “*formazione piccolo tratto di recinzione nell'immobile sito in Poirino via Tavolazzo n.4*”; tale pratica interessa sempre la porzione di fabbricato insistente sulla particella n.33 del catasto terreni.

Come già precedentemente relazionato, nel fascicolo cartaceo relativo alla Concessione Edilizia n.4394/1993 è stata rinvenuta una tavola grafica progettuale datata 29/08/1994 per “*Modifiche interne ed esterne a fabbricato esistente e unione di due unità immobiliari*” che non è stata mai assentita poiché l'ufficio tecnico comunale aveva richiesto il parere vincolante alla Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di Torino e quest'ultima non ha mai emesso un parere definitivo in quanto richiedeva maggiori dettagli negli elaborati grafici progettuali (in allegato si riportano i tre “pareri” della Commissione Regionale datati rispettivamente 09/11/1994, 13/06/1995 e 22/01/1996).

Come risultante dall'ultimo parere datato 22/01/1996 “*La Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali ... esaminati gli atti e la documentazione relativa ... comunica di condividere in linea di massima le previsioni progettuali esaminate, ma ritiene che per poter esprimere un parere definitivo in merito dovranno essere prodotti elaborati contenenti un progetto unitario che comprenda anche l'edificio adiacente a seguito di rielaborazione progettuale come da determinazioni fornite dalla Commissione scrivente, oppure riporti lo stato di fatto esistente nel caso in cui, per il momento, non si intenda intervenire sulla porzione contigua.*”; dopo tale data non è emersa altra documentazione quindi si ritiene che la proprietà abbia abbandonato l'iter

autorizzativo, ma ha comunque e pertanto abusivamente, eseguito i lavori di accorpamento delle due unità immobiliari adiacenti.

Tale richiesta di parere alla Commissione Regionale era stata fatta dal Comune di Poirino poiché si riteneva che l'immobile in oggetto in Via Tavolazzo n.4, fosse ricompreso nella scheda n.32 degli edifici di interesse storico artistico (vincolo di natura comunale).

Come già precedentemente relazionato, la scheda n.32 riguarda il fabbricato presente al civico n.2 ed insistente sulla particella n.32 del catasto terreni (la corrispondenza fra il numero della scheda e la particella catastale è puramente casuale); pertanto il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva in Via Tavolazzo n.4 non è individuato fra gli edifici di interesse storico artistico sia per le motivazioni già dette e sia perché tale vincolo non è indicato nel CDU rilasciato in data 10/03/2026 dal Responsabile della ripartizione tecnica edilizia privata ed urbanistica del Comune di Poirino, riportato in allegato.

Regolarità urbanistica ed edilizia

A seguito del raffronto fra quanto assentito con le pratiche autorizzative sopra elencate e lo stato di fatto rilevato sul posto, sono emerse difformità che vengono sotto elencate:

- sono state accorpate le due unità immobiliari insistenti sulle particelle n.33 e n.34 del catasto terreni mediante varchi interni sulla muratura centrale, sia al piano terreno che al piano primo;
- non è stato realizzato l'antibagno al servizio igienico del piano terreno come da prescrizione inserita nella Concessione Edilizia n.4394/1993;
- la chiusura dell'originario portoncino su Via Tavolazzo di accesso diretto alla "cucina/pranzo" e realizzazione di piccola specchiatura in vetrocemento in contrasto con le norme estetiche del centro storico;
- allineamento delle falde di copertura del tetto;
- la mancata realizzazione dell'antibagno al piano primo come riportato nella tavola grafica progettuale allegata alla C.E. n.4394/1993;

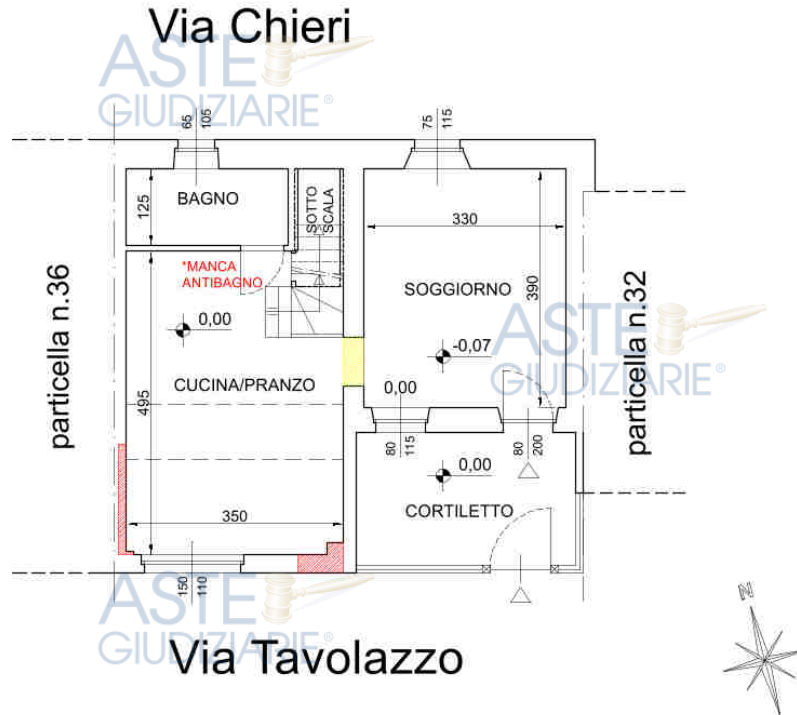


- la realizzazione di “armadiatura fissa” nella camera 2 del piano primo;
- la chiusura, con muratura, della finestra della camera 1 al piano primo prospettante su Via Chieri;
- la realizzazione di nicchia sulla facciata esterna del piano primo per il posizionamento della calderina murale;
- la realizzazione di balcone sul fronte di Via Tavolazzo in sostituzione della scala esterna che accedeva al piano primo;
- lo sconfinamento di 15 cm, oltre il filo di fabbricazione, della muratura del bagno al piano primo, che è riconducibile in parte alla muratura stessa ed in parte all’isolamento termico a cappotto esterno, come da fotografia riportata:

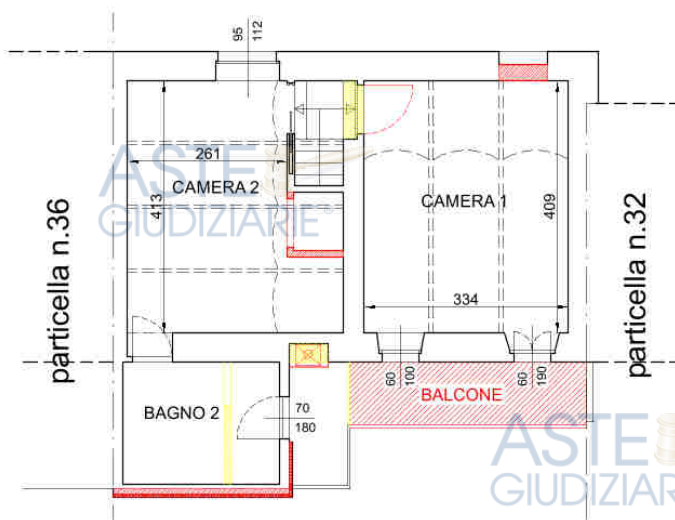


La tavola grafica riportata nella pagina seguente illustra lo stato di raffronto tra i progetti assentiti e le opere realizzate: in **rosso** sono evidenziate le nuove costruzioni (nuova realizzazione), mentre in **giallo** le parti demolite.

PIANO TERRENO



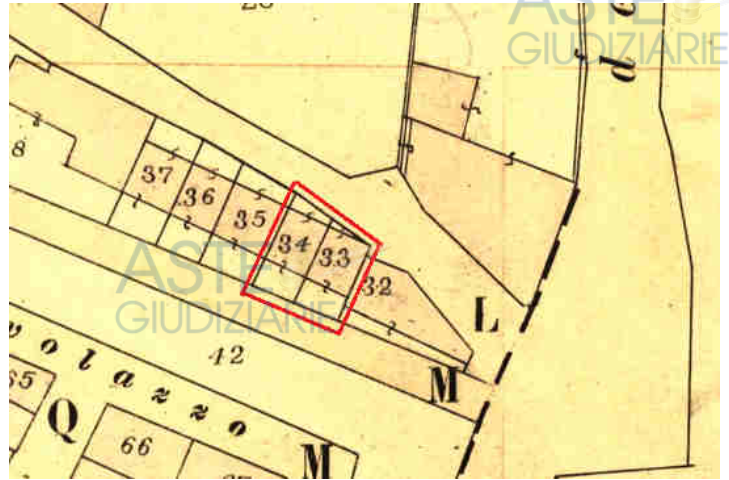
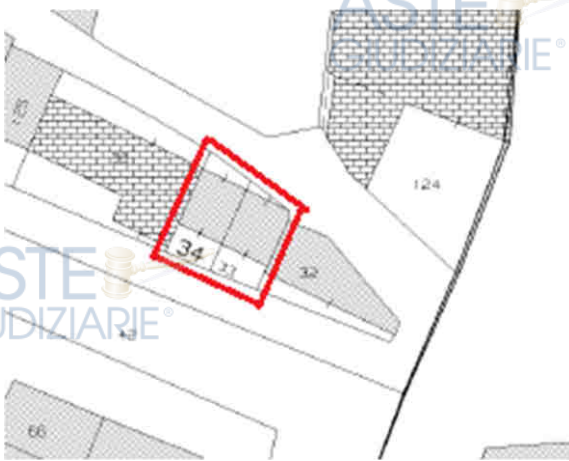
PIANO PRIMO



DIFFORMITA' EDILIZIE

Regolarità catastale

Sulla mappa catastale l'immobile insiste sulle particelle 33 e 34; nelle immagini sottostanti, a sinistra è riportato un estratto della mappa catastale attuale, mentre a destra un estratto della mappa di primo impianto:



Come visibile non è cambiata la numerazione, ma si segnala un'anomalia: sulla visura storica del fabbricato (riportata in allegato), viene indicato che le "Particelle corrispondenti al catasto terreni" sono la n.32 e la n.34, come sotto riportato:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/11/2025

Dati identificativi: Comune di POIRINO (G777) (TO)

Foglio 42 Particella 32 Subalterno 107

Foglio 42 Particella 34 Subalterno 101

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POIRINO (G777) (TO)

Foglio 42 Particella 32

Foglio 42 Particella 34

Come visibile sulla mappa la particella n.32 riguarda il fabbricato confinante sul lato est, di altra proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva; a seguito di indagini catastali è emerso che tale errore risale al frazionamento effettuato in data 20/01/1994 n.769/1994.

Inoltre, sulla mappa catastale attuale si evince come la porzione di fabbricato

insistente sulla particella n.34 non risulti conforme allo stato di fatto, poiché il fabbricato attuale risulta più ampio ed è in linea con quello adiacente posto sulla particella n.36;

inoltre anche la planimetria catastale attuale non è perfettamente coerente con quanto rilevato, in particolare non è stato disegnato il sottoscala al piano terreno, risulta indicata una finestra al piano primo nella “camera 1” su Via Chieri che invece è tamponata e non è rappresentata la piccola porzione di terreno di forma triangolare su via Chieri anche se, di fatto è ad uso pubblico e non recintata.

Per i motivi sopra esposti sarà necessario effettuare una prima pratica di aggiornamento della cartografia denominata “tipo mappale” con la procedura Pregeo e contestuale fusione delle particelle n.33 e 34, e successivamente la variazione catastale al catasto fabbricati con la procedura Docfa per correzione delle difformità e modifica di identificativo per allineamento mappe.

Tali pratiche di aggiornamento catastale, dovranno essere effettuate da un professionista e si stima un costo complessivo di € 700,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

Si segnala che non è presente la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

OPERE ABUSIVE: analisi della sanatoria e dei ripristini

Analizzata la tipologia delle difformità rilevate e sopra descritte ed a seguito di colloquio con il responsabile dell'ufficio edilizia privata del Comune di Poirino, si rileva che parte di tali opere dovrà essere necessariamente rimessa in pristino in quanto non regolarizzabile, mentre altra parte dovrà essere regolarizzata con la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01; inoltre si dovrà, o contestualmente all'istanza di sanatoria, o con pratica distinta, prevedere la realizzazione di antibagno al servizio igienico del piano terreno ai fini di assicurarne l'osservanza alle normative igienico-sanitarie.

Le opere non regolarizzabili, che dovranno essere rimesse in pristino sono:

- l'eliminazione dello sbordo del servizio igienico del piano primo che aggetta per 15 cm oltre il filo di fabbricazione della via comunale;

- la rimozione della zoccolatura e rivestimento in pietra di serizzo su Via Tavolazzo e sua sostituzione con finitura in semplice intonaco frattazzato e tinteggiato;
- l'eliminazione della specchiatura in vetrocemento posta sempre sul fronte di Via Tavolazzo.

Si precisa che le finiture esterne al fabbricato dovranno rispettare le norme di tutela ambientale e rispetto estetico prescritte per la Zona A Centro Storico già sopra specificate.

Per le opere ammissibili all'istanza di sanatoria, ad oggi è applicabile l'art.37 del DPR 380/01, in particolare il comma 1 in quanto si tratta di opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.22 comma 1; in tali casi *la sanzione pecuniaria è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.*

Il Comune di Poirino, con recente Delibera del Consiglio Comunale n.5 del 12/02/2026 ha approvato il “*Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia*”; nello specifico l'art.13 comma 1 stabilisce che l'aumento del valore venale dell'immobile debba essere determinato *con i criteri previsti da precedente articolo 6 modalità a) per opere non quantificabili in termini di superficie utile lorda;*

L'articolo 6 modalità a) prescrive che: quando non diversamente stabilito l'incremento di valore degli immobili si determina attraverso il computo metrico estimativo delle opere eseguite redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte vigente all'epoca dell'accertamento dell'abuso quale differenza tra le opere previste a progetto e quelle abusivamente realizzate.

Stimando in € 3.000,00 il valore delle opere eseguite abusivamente si ha che la sanzione pecuniaria della sanatoria, pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile, ammonta ad € 9.000,00.

Unitamente alla pratica di sanatoria dovrà essere presentata la “denuncia

strutturale postuma” per il balcone poiché realizzato in cemento armato e non è stata reperita alcuna pratica strutturale dell’epoca.

Nella tabella seguente vengono elencati i costi ipotizzati per la pratica in sanatoria ed i costi per i necessari lavori di messa in pristino, che verranno dedotti dal valore complessivo di stima.

Importo presunto delle spese per sanatoria edilizia ed opere di ripristino	
Sanzione pecuniaria per sanatoria	€ 9.000,00
Diritti di segreteria per sanatoria	€ 400,00
Onorario presunto parcella professionista	€ 2.000,00
Onorario professionale denuncia postuma	€ 1.000,00
Lavori di messa in pristino	€ 3.500,00
Lavori di realizzazione antibagno al piano terra	€ 1.500,00
Totale:	€ 17.400,00

Si evidenzia che i costi presunti sopra riportati si riferiscono allo stato di fatto e normativo attuale; sarà necessario aggiornare i costi al momento di presentazione dell’istanza di sanatoria e di realizzazione dei lavori di messa in pristino per verificarne la modalità di presentazione dell’istanza sulla base della normativa e/o linee guida vigenti al momento di presentazione della pratica ed alle eventuali variazioni di costo dei materiali e/o lavori necessari.

Per tali motivi i costi sopra esposti sono presunti e potranno subire incrementi o diminuzioni.

8) CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alle consuetudini locali adottando le seguenti unità di misura: il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che comprende:

lo spessore dei muri perimetrali esterni e dei muricci divisori interni, e metà dello spessore dei muri di confine con le unità immobiliari adiacenti.

Per quanto riguarda le pertinenze si adottano i seguenti coefficienti correttivi: balcone scoperto 0,33, cortile esclusivo 0,18.

Adottando tali criteri si ottiene la seguente superficie commerciale:

SUPERFICIE LORDA [m ²]	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Abitazione piano terra: 46,16	100 %	46,16
Abitazione piano primo: 44,00	100 %	44,00
Balcone: 5,85	33 %	1,93
Cortiletto esclusivo: 7,83	18 %	1,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:		93,50

La superficie utile degli ambienti ad uso abitativo risulta di circa 64,5 m², oltre al balcone ed al cortiletto esclusivo.

9) STIMA

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si dice “*il più probabile valore di mercato*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione.

Il metodo, col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, trattandosi di un fabbricato senza particolari caratteristiche distintive o caratterizzanti, è quello comparativo, che consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra i valori di mercato di immobili simili e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consisterà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Come esplicitato al precedente punto 8 la superficie commerciale complessiva è pari a 93,50 m².

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale dell'immobile riguardano: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche e le qualità costruttive del fabbricato, il suo stato di conservazione, l'eventuale stato locativo e la consistenza in relazione ai dati metrici sviluppati.

Al fine di determinare il valore medio unitario di mercato si è fatto ricorso alla banca dati delle quotazioni immobiliari – quotazioni immobiliari OMI, rilevabile sul sito dell'Agenzia del Territorio, oltre alle ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari (sito internet “immobiliare.it”); si riportano le quotazioni rilevate:



OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2025)

Provincia di Torino – Comune di Poirino – Destinazione Residenziale

Fascia: centrale – Zona: Centro storico

Abitazioni civili: 870 ÷ 1300 €/mq

*Tali valori sono relativi ad uno stato conservativo normale (più frequente di zona)
ed il valore di mercato è riferito alla superficie lorda.*

Le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive delle “stime”, ma soltanto un ausilio alle stesse, e sono riferite all’ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata; ai fini della presente valutazione si rileva che le quotazioni OMI sono equivalenti a quelle degli immobili in zone limitrofe posti in vendita, pertanto si applica tale prezzo unitario, opportunamente corretto con coefficienti che tengono conto dell’età del bene, della sua qualità e dello stato conservativo.

$$V_A = S \times V_{UM} \times K_1$$

V_A = valore attuale

S = superficie commerciale

V_{UM} = valore unitario di mercato

K_1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione ⁽¹⁾

$$V_A = 93,50 \times 1300,00 \times 0,70 = € 85.085,00$$

⁽¹⁾ edificio 21-40 anni, qualità media, stato buono

Dalla valutazione come sopra determinata occorre detrarre le seguenti somme:

- spese tecniche per sanatoria edilizia: € 12.400,00;
- spese tecniche per regolarizzazione catastale: € 700,00;
- lavori di messa in pristino: € 3.500,00;
- realizzazione di antibagno al piano terra: € 1.500,00;
- riduzione del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore): € 4.254,25;

Pertanto, detraendo tali costi dalla valutazione come sopra determinata, si ottiene un valore di mercato pari a € 62.730,75

che vengono arrotondati in **€ 62.700,00 (euro sessataduemilasettecento/00).**

10) CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato oggetto della presente procedura non ricade in questa condizione.

11) GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero e non risulta comodamente divisibile, pertanto viene previsto un unico lotto.

Si attesta di avere inviato in data odierna copia della presente relazione completa di tutti gli allegati a mezzo posta elettronica certificata al legale del creditore procedente ed al legale del debitore giusta costituzione ed elezione di domicilio come da documentazione agli atti.

In allegato alla relazione depositata telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, nei termini prescritti, viene trasmessa copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.

Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si rendessero necessarie.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 31 marzo 2026

Ing. Massimo Torchio

FIRMATO DIGITALMENTE



ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica dell'immobile oggetto del pignoramento;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visura catastale attuale;
4. Visura catastale storica (con identificativo attuali);
5. Visura catastale storica (precedente foglio 42, part.32, sub.1);
6. Visura catastale storica (precedente foglio 42, part.34);
7. Planimetria catastale attuale;
8. Planimetria catastale storica (foglio 42, part.32, sub.1);
9. Planimetria catastale storica (foglio 42, part.34);
10. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 24/03/2026;
11. Atto di provenienza Notaio ***** del 12/03/1990;
12. Atto di provenienza Notaio ***** del 15/05/1994;
13. Concessione Edilizia 3877-91 per Adeguamento igienico sanitario;
14. Concessione Edilizia 4394-93 per Variante alla C.E. 3899-91;
15. Autorizzazione Edilizia 652-94 per Allacciamento fognario;
16. Autorizzazione Edilizia 658-94 per Ripassatura tetto;
17. Autorizzazione Edilizia 687-94 per Manutenzione straordinaria;
18. DIA prot.11276-95 per Recinzione
19. Tavola grafica del 1994 per Unione di due unità immobiliari _ mai autorizzata;
20. N.3 Pareri della Commissione Regionale Beni Ambientali e Culturali;
21. Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Poirino;
22. Scheda Area normativa della Zona A Centro Storico
23. Stralcio Tav.3A di P.R.G.C. del Comune di Poirino;
24. Schede n.32 e 33 degli Edifici di interesse storico;
25. Mail del responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata di Poirino;
26. Certificato di Destinazione Urbanistica del 10.03.2026;
27. Delibera del C.C. "Regolamento applicazione sanzioni amministrative"
28. Verifica all'Agenzia Entrate su contratti di locazione;
29. Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio;



- 30. Valori medi OMI 2° semestre 2025;
- 31. Elenco particelle gravate da uso civico Comune di Poirino;
- 32. Copia della comunicazione al debitore dell'incarico ricevuto;
- 33. Copia dei verbali di accesso sopralluogo effettuati sull'immobile;
- 34. Copia dell'attestazione degli invii, con ricevuta, dell'elaborato peritale inviato ai legali del creditore procedete e del debitore.