



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 266/2025

G.E. Dott.ssa CASTELLINO ANNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA INTEGRAZIONE

Procedura promossa da:

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

Debitore:



Custode:

IFIR PIEMONTE – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

Immobili pignorati:

IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' DI COMMERCIO ALL'INGROSSO
ALL'INTERNO DI AMBITO PRODUTTIVO
in Torino, Via Sandro Botticelli n. 151

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com
PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it



PREMESSA

Nella Perizia di stima immobiliare depositata in data 09/10/2025 si dava atto dell'impossibilità di verificare la conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate in quanto non era stato possibile acquisire la pratica edilizia **Permesso di costruire in sanatoria del 15/07/2014** (protocollo 2014 1 11528) poichè in corso di verifica istruttoria presso il Servizio Permessi di Costruire e non consultabile.

Dopo un'attenta ricerca negli uffici di settore la pratica è stata rintracciata e quindi messa a disposizione per la consultazione ed in data 30/10/2025 è stato possibile effettuare accesso agli atti per visionarla.

All'esito dell'analisi si aggiorna quindi il punto relativo alla regolarità edilizia che sostituisce quanto già indicato nella perizia depositata.

Si precisa che la pratica in oggetto riguarda esclusivamente l'unità immobiliare identificata al subalterno 10 (punto C della Consulenza) e che quanto visionato non condiziona o modifica la valutazione estimativa del compendio oggetto di pignoramento.

**BENI IN TORINO VIA SANDRO BOTTICELLI n. 151
UNITÀ IMMOBILIARE IN EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA
DI CUI AL PUNTO A – SUBALTERNO 8**

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 01/09/1967; l'analisi della copiosa documentazione edilizia riguardante il complesso "C.I.A.B." non ha permesso di risalire alla pratica autorizzativa iniziale.

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Concessione edilizia n. 714 del 02/06/1982 (protocollo 1982 1 20375) per sistemazioni interne al fabbricato 11 nella consistenza originaria (attualmente fabbricato 11 e 10 – parte – subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 26/05/2000 (protocollo 2000 9 8104) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 10/11/2000 (protocollo 2000 9 16729) per esecuzione di modifiche interne ed esterne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)



Denuncia di Inizio Attività del 24/01/2006 (protocollo 2006 9 783) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Denuncia di Inizio Attività del 11/06/2007 (protocollo 2007 9 8398) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Denuncia di Inizio Attività del 31/10/2008 (protocollo 2008 9 17505) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Denuncia di Inizio Attività del 02/02/2009 (protocollo 2009 9 1632) per realizzazione di lucernari apribili (attuale subalterno 8)

Permesso di costruire n. 39 del 31/01/2011 (protocollo 2009 1 9928) per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento (attuali subalterni 8, 9 e 10) [allegati 6.1, 6.2].

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della Z.U.T. "5.18 Arrivore" ed ha destinazione mista, ovvero al suo interno sono presenti destinazioni d'uso quali uffici al servizio di attività produttiva, attività di commercio all'ingrosso, uffici a servizio pubblico, servizi, magazzini.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria ritratta nel Permesso di costruire n. 39 del 31/01/2011. Si precisa che le partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti mobili non sono rappresentate nelle planimetrie; inoltre nelle parti comuni non è indicato il locale sottoscala.

Considerato che le minime variazioni dimensionali, l'esatto posizionamento delle pareti arredate interne, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, la difforme ubicazione delle aperture interne, ... realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, rientrano nelle tolleranze costruttive (comma 1 e 1 bis art. 34 bis) ed in quelle esecutive e di cantiere (comma 2 e 2 bis art. 34 bis), ai sensi del comma 3 dell'art. 34 bis del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, non costituendo violazioni edilizie, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in occasione della presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o con apposita dichiarazione asseverata.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.



L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria catastale depositata. Si rileva che nell'elaborato grafico raffigurante il piano terra mancano l'indicazione del muro di divisione interno al locale magazzino e le partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti mobili; inoltre nelle parti comuni non è indicato il locale sottoscala.

All'esito del deposito della dichiarazione asseverata attestante lo stato edilizio legittimo, le difformità evidenziate dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale.

L'unità immobiliare è identificata nella categoria catastale D/8 individuante i "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Rientrano in tale destinazione ad esempio gli uffici strutturati, gli immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi, altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio, immobili destinati ad attività fieristiche, scuole, collegi e convitti, ...

**BENI IN TORINO VIA SANDRO BOTTICELLI n. 151
UNITÀ IMMOBILIARE IN EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA
DI CUI AL PUNTO B – SUBALTERNO 9**

6 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 01/09/1967; l'analisi della copiosa documentazione edilizia riguardante il complesso "C.I.A.B." non ha permesso di risalire alla pratica autorizzativa iniziale.

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Concessione edilizia n. 714 del 02/06/1982 (protocollo 1982 1 20375) per sistemazioni interne al fabbricato 11 nella consistenza originaria (attualmente fabbricato 11 e 10 – parte – subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 26/05/2000 (protocollo 2000 9 8104) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 10/11/2000 (protocollo 2000 9 16729) per esecuzione di modifiche interne ed esterne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)



Denuncia di Inizio Attività del 24/01/2006 (protocollo 2006 9 783) per esecuzione di modifiche interne

Denuncia di Inizio Attività del 11/06/2007 (protocollo 2007 9 8398) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Denuncia di Inizio Attività del 31/10/2008 (protocollo 2008 9 17505) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Permesso di costruire n. 39 del 31/01/2011 (protocollo 2009 1 9928) per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento (attuali subalterni 8, 9 e 10) [allegati 6.1, 6.2].

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della Z.U.T. "5.18 Arrivore" ed ha destinazione mista, ovvero al suo interno sono presenti destinazioni d'uso quali uffici al servizio di attività produttiva, uffici a servizio pubblico, servizi, locali deposito.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria ritratta nel Permesso di costruire n. 39 del 31/01/2011. Si rileva però che nell'elaborato grafico raffigurante il piano terzo fuori terra è stata chiusa, mediante cartongesso, la porta di comunicazione tra i due locali open space. Inoltre le partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti mobili non sono rappresentate nelle planimetrie.

Considerato che le minime variazioni dimensionali, l'esatto posizionamento delle pareti arredate interne, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, la difforme ubicazione delle aperture interne, ... realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, rientrano nelle tolleranze costruttive (comma 1 e 1 bis art. 34 bis) ed in quelle esecutive e di cantiere (comma 2 e 2 bis art. 34 bis), ai sensi del comma 3 dell'art. 34 bis del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, non costituendo violazioni edilizie, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in occasione della presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o con apposita dichiarazione asseverata.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria catastale. Si precisa che le partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti



mobili non sono rappresentate nelle planimetrie.

All'esito del deposito della dichiarazione asseverata attestante lo stato edilizio legittimo, le difformità evidenziate dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale.

L'unità immobiliare è identificata nella categoria catastale D/8 individuante i "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Rientrano in tale destinazione ad esempio gli uffici strutturati, gli immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi, altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio, immobili destinati ad attività fieristiche, scuole, collegi e convitti, ...

**BENI IN TORINO VIA SANDRO BOTTICELLI n. 151
UNITÀ IMMOBILIARE IN EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA
DI CUI AL PUNTO C – SUBALTERNO 10**

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 01/09/1967; l'analisi della copiosa documentazione edilizia riguardante il complesso "C.I.A.B." non ha permesso di risalire alla pratica autorizzativa iniziale.

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Concessione edilizia n. 714 del 02/06/1982 (protocollo 1982 1 20375) per sistemazioni interne al fabbricato 11 nella consistenza originaria (attualmente fabbricato 11 e 10 – parte – subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 26/05/2000 (protocollo 2000 9 8104) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 10/11/2000 (protocollo 2000 9 16729) per esecuzione di modifiche interne ed esterne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 12/06/2008 (protocollo 2008 9 8432) per esecuzione di modifiche interne ed esterne

Permesso di costruire n. 39 del 31/01/2011 (protocollo 2009 1 9928) per cambio di destinazione d'uso



ed ampliamento (attuali subalterni 8, 9 e 10)

Permesso di costruire in variante n. 288 del 08/10/2013 (protocollo 2011 1 25302) per realizzazione scala di sicurezza esterna in acciaio

Permesso di costruire in sanatoria del 15/07/2014 (protocollo 2014 1 11528) per opere interne e cambio di destinazione d'uso.

[allegati 6.1, 6.2, 6.3]

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della Z.U.T. "5.18 Arrivore" ed ha destinazione mista, ovvero al suo interno sono presenti destinazioni d'uso quali uffici al servizio di attività produttiva, uffici a servizio pubblico, servizi, locali deposito.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Il Permesso di costruire del 15/07/2014 (protocollo 2014 1 11528) richiede la regolarizzazione in sanatoria di alcune opere interne ed esterne eseguite in parziale difformità dai precedenti titoli autorizzativi oltre che il cambio di destinazione d'uso da "magazzino-ufficio a pianta aperta a servizio di attività produttiva" a "uffici pubblici" di una porzione del fabbricato.

Gli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria rappresentano l'esatto posizionamento dei servizi igienici, dei serramenti interni ed esterni, delle pareti arredate interne e di alcuni tramezzi, evidenziando le piccole modifiche effettuate in fase di cantierizzazione delle opere autorizzate con la Denuncia di Inizio Attività del 12/06/2008 (protocollo 2008 9 8432).

Indicano inoltre la richiesta di cambio di destinazione d'uso dei locali del quarto piano in corso di realizzazione in virtù del Permesso di costruire n. 39 (protocollo 2009 1 9928) rilasciato in data 31/01/2011.

Ritraggono infine le lievi modifiche alla scala di sicurezza esterna realizzata a seguito di rilascio di Permesso di costruire in variante n. 288 del 08/10/2013 (protocollo 2011 1 25302).

La richiesta di Permesso si configura quindi come un riordino di tutte le pratiche edilizie depositate per ritrarre l'edificio nel suo stato e nella sua consistenza reale preliminarmente alla richiesta di Agibilità, mai depositata. I conteggi allegati indicano che la superficie lorda di pavimento realizzata è inferiore di circa mq 2,0 rispetto a quella autorizzata con conseguente riduzione di mc 32,70 anche del volume edificato.

Poiché la pratica depositata non ha avuto seguito in quanto, presumibilmente, non è arrivata all'ufficio



preposto alla sua istruttoria e quindi è rimasta inefficace senza che il progettista o la proprietà ne abbiano sollecitato il rilascio, dato il tempo trascorso, le modifiche normative intervenute e la cessazione del contratto di locazione ad uso commerciale con l'ASL TO, ne va richiesta l'archiviazione (come confermato dai tecnici istruttori del Comune interpellati al riguardo).

Alla data di presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria i riferimenti normativi per determinare la regolarità edilizia del fabbricato erano il Testo Unico dell'Edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) e la Legge Regionale 19/99 (art. 6 bis - Tolleranze esecutive).

Alla data odierna, per determinare la regolarità edilizia del fabbricato (e quindi l'eventuale necessità di presentare una richiesta di sanatoria) i riferimenti normativi sono il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 34 bis e 34 ter, come modificato dal Dl. 69/24 convertito in L. 105/24, da coordinarsi con la L.R. Piemonte 19/99, art. 6 bis, e la D.G.R. del 14/01/2022 n. 2-4519.

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 34 bis

Comma 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Comma 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Comma 2 bis. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519 – allegato A

Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive:

c) delle aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%;



Considerato che il Permesso di costruire del 2014 chiedeva la regolarizzazione di minime variazioni dimensionali dell'edificio contenute entro il 2%, dell'esatto posizionamento dei servizi igienici, dei serramenti interni, delle pareti arredate interne e di alcuni tramezzi, oltre che delle lievi modifiche alla scala di sicurezza esterna effettuate in fase di cantierizzazione, dall'analisi della documentazione acquisita le difformità sembrano rientrare nelle tolleranze costruttive (comma 1 e 1 bis art. 34 bis) ed in quelle esecutive e di cantiere (comma 2 e 2 bis art. 34 bis).

Sembrano invece non rientrare in dette tolleranze il difforme posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne in quanto dall'analisi degli elaborati grafici e da quanto visionato durante i sopralluoghi le finestre realizzate nel vano scala non si sovrappongono per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni sono superiori al 10%.

Resta infine da verificare la necessità di richiedere il cambio di destinazione d'uso del piano quarto non essendo più in essere il contratto di locazione ad uso commerciale.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 34 bis del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in occasione della presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o con apposita dichiarazione asseverata.

Le difformità che costituiscono violazione edilizia (il difforme posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne) sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) con conseguente pagamento della sanzione che, riferita alla sola unità immobiliare, ammonta presumibilmente ad € 1.032 (la determinazione definitiva verrà calcolata al termine dell'istruttoria tecnica), oltre ai diritti di segreteria pari ad € 187,80.

Il costo relativo alla redazione della pratica, da presentare a firma di un professionista abilitato, ammonta orientativamente a € 6.344,0 (compresi oneri previdenziali ed iva) e dovrà contenere anche la dichiarazione asseverata dell'atto di aggiornamento dell'effettiva condizione dell'immobile (presumibilmente riguardante le tre unità immobiliari pignorate).

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria catastale. Si precisa che le partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti mobili non sono rappresentate nelle planimetrie.

All'esito del deposito della dichiarazione asseverata attestante lo stato edilizio legittimo e della pratica in sanatoria, le difformità evidenziate dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una



pratica di variazione catastale.

Si precisa che l'unità immobiliare è identificata nella categoria catastale D/8 individuante i "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Rientrano in tale destinazione ad esempio gli uffici strutturati, gli immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi, altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio, immobili destinati ad attività fieristiche, scuole, collegi e convitti, ...

7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **nessuna difformità**

7.4 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città risulta che l'immobile è privo della dichiarazione di agibilità.

Grugliasco, 31/10/2025



▪ **ALLEGATO:**

6.3 – *documentazione edilizia*

