

Tribunale Ordinario di Torino
SEZIONE VI^a CIVILE
Giudice Delegato Dott. Stefano Miglietta

Liquidazione Giudiziale n. 105/2025

Perizia per accertamenti catastali ed edilizi di

n° 3 box e n° 4 posti auto a cielo aperto

Via Bogliette 17-19

(già denominato lotto 16 in precedente perizia)

- Perizia n° 10 -

PREMESSO:

- **che** con Sentenza n°161/2025 del 29/04/2025 pubblicata in data 30/04/2025 repertorio 213/2025 del 30/04/2025 veniva dichiarata l'apertura della Liquidazione Giudiziale della società “
” con sede legale in
(C.F. e P.I.:), con nomina a **Giudice Delegato del Dott. Stefano Miglietta** ed a **Curatore della Dott.ssa Marina Antonelli** con studio in TORINO – Via Morghen n. 33, email:
- **che** lo scrivente, **geom. Piero Grosso**, con studio in Via Beaumont n°19 - TORINO - tel. 011-434.55.75 - iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del



Collegio Geometri Torino

Giudice, veniva nominato **Perito** al fine di accertare la conformità degli aspetti catastali ed edilizi dei vari immobili rispetto ai provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati;

- **che** nella Liquidazione Giudiziale in titolo sono compresi immobili della società ubicati in Pinerolo, Osasco, Saluzzo, Villafranca Piemonte secondo l'elenco consegnato dalla procedura allo scrivente e già oggetto di perizia di stima dal precedente Perito - Arch. Guido FUGIGLANDO - nell'ambito del procedimento unitario R.G. 504/2023;
- **che** lo scrivente perito è stato espressamente esonerato dall'effettuare accertamenti patrimoniali presso le varie conservatorie immobiliari per verificare la proprietà degli immobili oggetto dei precitati accertamenti edilizi – catastali ivi comprese le formalità riguardanti convenzioni edilizie, vincoli, servitù, regolamenti di condominio, ipoteche, pignoramenti, ecc. ed ogni altro aspetto di tipo giuridico e patrimoniale;
- **che** lo scrivente perito al solo scopo di conciliare alcune informazioni rilevate in atti e regolamenti forniti dalla Procedura ha provveduto ad eseguire visure catastali e presso le conservatorie;

Tutto ciò premesso

a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti, delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso il Catasto e Conservatorie e presso gli archivi dei vari Uffici Tecnici Comunali, entro i limiti precitati, per la verifica:

- ✓ della documentazione ivi giacente con acquisizione delle relative visure e planimetrie catastali/estratti di mappa;
- ✓ degli atti edilizi - amministrativi con acquisizione dei relativi documenti (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.);

relativamente agli immobili indicati nel precitato elenco.

Lo scrivente perito, con riferimento ai documenti acquisiti ed alle fotografie quivi allegate, si è posto in grado di riferire quanto segue, **in ordine ai sopralluoghi ed agli accertamenti effettuati relativamente ai seguenti immobili:**

n° 3 e n° posti auto a cielo aperto –
in Pinerolo (TO) in Via Bogliette 17-19
Perizia n° 10

Descrizione dell'immobile e dati catastali

con riferimento alla perizia estimativa

redatta dall'Arch. FUGIGLANDO del 18/11/2024 di cui si allega estratto:

“LOTTO NUMERO 16 - Pinerolo (TO), Via Bogliette 11-19, n° 3 box e n° 4 posti auto a cielo aperto

Gli enti immobiliari in oggetto sono costituiti da n° 3 box e n° 4 posti auto a cielo aperto nel Condominio in Pinerolo, Via Bogliette 11 17 (box) e Via Bogliette 19 (posti auto all'aperto).*

lotto	cat.	quota	indirizzo	destinaz.	F.	n.	sub.	cat.	cl.	mq	sup. cat. totale	rendita catastale €
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 11 Piano S1	box	46	324	33	C/6	3	30	31	162,68
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 11 Piano S1	box	46	324	36	C/6	3	30	31	162,68
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 11 Piano S1	box	46	324	42	C/6	3	30	31	162,68
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 19 Piano T	p.auto all'aperto	46	324	46	C/6	1	12	12	49,58
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 19 Piano T	p.auto all'aperto	46	324	48	C/6	1	12	12	49,58
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 19 Piano T	p.auto all'aperto	46	324	50	C/6	1	16	16	66,11
16	F	100%	PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 19 Piano T	p.auto all'aperto	46	324	51	C/6	1	16	16	66,11

Lo stabile, sito in zona periferica a destinazione residenziale, completamente urbanizzata, è di recente costruzione, di buona fattura, esteticamente gradevole.

Nell'edificio sono presenti 20 alloggi, 20 box e 5 posti auto.

I box in esame, tutti con capacità di ricovero di due auto affiancate, non essendo sovrabbondanti rispetto agli alloggi, si ritiene che siano assorbibili dal mercato senza grandi problemi.

Per quanto riguarda i posti auto, si ritiene che la loro collocazione sia più problematica.

Tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche dello stabile, del grado di finitura, della accessibilità utilizzabilità... ”

Accertamenti catastali e verifica di conformità

Dalle visure catastali eseguite dallo scrivente perito gli immobili risultano

PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 11 Piano S1	S1	box	46	324	33	C/6	3	30	31	162,68
PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 11 Piano S1	S1	box	46	324	36	C/6	3	30	31	162,68
PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 11 Piano S1	S1	box	46	324	42	C/6	3	30	31	162,68
PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 19 Piano T	T	p auto all'aperto	46	324	46	C/6	1	12	12	49,58
PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 19 Piano T	T	p auto all'aperto	46	324	48	C/6	1	12	12	49,58
PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 19 Piano T	T	p auto all'aperto	46	324	50	C/6	1	16	16	66,11
PINEROLO (TO) VIA BOGLIETTE n. 19 Piano T	T	p auto all'aperto	46	324	51	C/6	1	16	16	66,11

Vedasi allegato n.ro 01 - visure e planimetrie catastali.

Dalla verifica eseguita con i vari sopralluoghi del 18/11/2025 si è potuto accertare che **tutte le unità immobiliari come identificate sono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali depositate**, le lievi difformità grafiche rilevate non modificano la rendita catastale.

L'intestazione catastale risulta in capo alla

C.F.: per la proprietà di 1/1.

Sarà onere e cura degli aggiudicatari provvedere alla rettifica del numero civico catastale che risulta per quanto indicato negli ingressi pedonali i civici 17 e 19.

L'ingresso carraio alle autorimesse interrato non risulta infatti identificato da un civico numero ancorché catastalmente risulti il civico n° 11.

Accertamenti edilizi e verifica di conformità

Dall'accesso atti eseguito presso l'archivio edilizio del Comune di Pinerolo sono stati messi a disposizione dello scrivente perito i sottoindicati provvedimenti edilizi/amministrativi rilasciati per la costruzione del fabbricato.

Elenco provvedimenti edilizio amministrativi

- ✓ B - Concessione edilizia n° 121-99 del 22/09/1999 sottostante i seguenti atti:
 - Certificazione notarile Agostino Reviglione del 14/09/1999 per costituzione a favore del comune di Pinerolo e nell'interesse pubblico edilizio di servitù uso destinazione a parcheggio per 10 posti auto con relativa area di manovra e viabilità di accesso per l'area compresa nei mappali 248-251-249-252-236-254-246 e 60 del foglio 46;
 - Certificazione notarile Agostino Reviglione del 14/09/1999 per costituzione ai sensi della legge 24/03/1989 n. 122 (Tognoli) e

nell'interesse pubblico edilizio vincolo pertinenziale a carico di n° 22 autorimesse costruende;

- ✓ C - DIA n° 409 protocollata in data 18/09/2000 anche per ampliamento del numero delle autorimesse da 22 a 26 previo atto notarile Ortali del 12/09/2000 rep. 146895/27273 per estensione del vincolo di pertinenzialità ai costruendi nuovi box ;
- ✓ D – DIA n° 234 protocollata del 2003;
- ✓ E – agibilità del 09/05/2006 per le autorimesse interrato.

I citati provvedimenti edilizio amministrativi sono stati allegati in modalità ridotta in termine di pagine e tavole affinché la dimensione dei file non superassero la dimensione massima trasmissibile all'Ufficio del Processo Civile Telematico (PCT).

I provvedimenti edilizio-amministrativi sopra elencati, allegati alla presente perizia, sono a disposizione della procedura nella loro interezza, entro i limiti di quanto rilevato dall'accesso atti presso l'archivio comunale.

Dall'esame dei vari provvedimenti edilizi resi disponibili in sede di accesso atti all'archivio edilizio si è potuto accertare che le varie unità immobiliari relative ai tre box oggetto di perizia sono sostanzialmente conformi alle tavole di progetto dei vari provvedimenti edilizio-amministrativi sopra elencati ad eccezione di alcune difformità interne consistenti in misure lievemente differenti rispetto alle quote riportate nelle tavole di progetto.

Per quanto riguarda i posti auto non è rilevato il relativo provvedimento autorizzativo, di conseguenza sarà onere e cura degli aggiudicatari

verificare la loro conformità all'epoca della costruzione e allo stato attuale con apposita pratica edilizia di regolarizzazione.

Sarà onere e cura degli aggiudicatari provvedere, se del caso ed a seguito di un rilievo di dettaglio, alle opportune attività di regolarizzazione e/o ripristini qualora le lievi difformità rilevate non rientrino nelle tolleranze nel rispetto delle norme che le regolano.

Per le precitate ed eventuali procedure di regolarizzazione / completamento pratiche la procedura di liquidazione giudiziale e lo scrivente perito non assumono alcuna responsabilità sul loro buon fine.

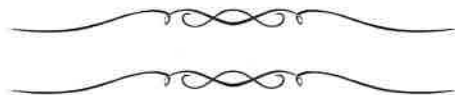
Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia (nazionali, regionali e locali) e, a volte, la loro non univoca interpretazione / applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, ecc., i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato non assumendo, come già indicato, la procedura e lo scrivente perito alcuna garanzia in merito.

Regolamento di condominio e vincoli

Per quanto cogenti si richiamano gli atti di pertinenzialità e di servitù uso destinazione a parcheggio per 10 posti auto con relativa area di manovra e viabilità di accesso per l'area compresa nei mappali 248-251-249-252-236-254-246 e 60 del foglio 46.

Tenuto conto del limite dell'incarico conferito allo scrivente perito si richiamano le norme del Codice Civile in materia condominiale anche con riferimento al regolamento di condominio di cui non è stato

individuare negli atti messi a disposizione l'eventuale deposito.



Restando a disposizione per quant'altro si provvede ad allegare parte dei documenti citati in perizia.



Con Osservanza.

Torino, 24 giugno 2026

geom. Piero GROSSO



Allegati:

 01 ALLEGATO CATASTO.pdf
 B 01_ALL.pdf
 C dia 409-22 06_ALL.pdf
 D 01_ALL DIA 234.pdf
 E 01_ALL AGIBILITÀ 2006.pdf
 ZZZZZ Riprese fotografiche Via Bogliette 17-19 Lotto 2.pdf