

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° 1 alloggio in corso di ultimazione, n° 7 box e n° 2
cantine Via Bogliette 16-18 (già Corso Torino 155)
(già denominato lotto 15 in precedente perizia)**

- Perizia n° 9 -

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



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:**

**Un alloggio con cantina – n° 2 cantine e n° 7 box –
in Pinerolo (TO) in Via Bogliette 16-18**

Perizia n° 9

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 15 - Pinerolo (TO), Via Bogliette 16-18 (già Corso Torino 155), n° 1 alloggio in corso di ultimazione con cantina, n° 7 box e n° 2 cantine

Gli enti immobiliari in oggetto sono costituiti da n° 1 alloggio, n° 7 box e n° 2 cantine nel Condominio in Pinerolo, Via Bogliette 16-18 (già Corso Torino 155).

Più precisamente:

- alloggio al piano primo (2° fuori terra) distinto con il numero interno 4 e con il subalterno 14, in corso di ultimazione con cantina, composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due ripostigli, due bagni;

- n° 2 cantine distinte con i subalterni 23-24

- n° 7 autorimesse distinte con i subalterni 29-30-31-33-34-39-44

Detti enti immobiliari sono distinti al catasto fabbricati come segue:

lotto	cat.	indirizzo	int.	F.	n.	sub.	ex	cat.	cl.	vani	mq	sup. cat. totale	sup. cat. escluse scoperte	rendita catastale €
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1-2 (ora v. Boglietta 16)	4	46	226	14		A/2	2	6		134	126	728,20
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 16)		46	226	23		C/2	1	2		3		4,44
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 16)		46	226	24		C/2	1	3		4		6,66
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 18)		46	226	29		C/5	3	13		15		70,50
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 18)		46	226	30		C/6	3	13		16		70,50
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 18)		46	226	31		C/6	3	13		16		70,50
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 18)		46	226	33		C/5	3	14		19		75,92
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 18)		46	226	34		C/5	3	14		17		75,92
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 18)		46	226	39		C/5	1	14		17		75,92
15	F	PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Boglietta 18)		46	226	44		C/6	3	28		30		151,84

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

I box e le cantine sono interamente ultimati, mentre l'alloggio è in corso di ultimazione.

Per il suo completamento risultano ancora da eseguire le seguenti opere:

- pavimenti, rivestimenti, porte interne, completamento impianto elettrico, fornitura e posa in opera sanitari.

Si ritiene che le opere di completamento incidano attualmente del 25% sul valore degli immobili ultimati....”

Accertamenti catastali e verifica di conformità

Dalle visure catastali eseguite dallo scrivente perito gli immobili risultano così censiti al **Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Pinerolo (TO)**:

indirizzo catastale	piano	destinaz.	F.	n.	sub.	cat.	cl.	cons. vani / mq	superf. catastale totale mq	superf. escluse scoperte mq	rendita catastale €
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1-2 (ora v. Bogliette 16)	S1-2	alloggio e cantina	46	226	14	A/2	2	6	134 MQ.	126 MQ.	728,20
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	cantina	46	226	23	C/2	1	2	3		4,44
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	cantina	46	226	24	C/2	1	3	4		6,66
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	box	46	226	29	C/6	3	13	15		70,50
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	box	46	226	30	C/6	3	13	16		70,50
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	box	46	226	31	C/6	3	13	16		70,50
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	box	46	226	33	C/6	3	14	19		75,92
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	box	46	226	34	C/6	3	14	17		75,92
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	box	46	226	39	C/6	3	14	17		75,92
PINEROLO (TO) CORSO TORINO n. 155 Piano S1 (ora v. Bogliette 16)	S1	box	46	226	44	C/6	3	28	30		151,84

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 dell'indirizzo catastale.


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° 8-99 del 20/01/1999 sottostante i seguenti atti di vincolo e asservimento:

- Visto l'atto di vincolo pertinenziale delle autorimesse al fabbricato ai sensi della legge n. 122/89, rogito notaio A. Reviglione in data 11/11/1998, rep. n. 78048, raccolta n. 39724;
- Visto altresì l'atto di asservimento a pubblico uso delle aree destinate a parcheggio rogito notaio A. Reviglione rep. n. 78047, raccolta n. 39723;

- ✓ D.1 - DIA presentata in data 30/06/2000 – 03/07/2000;
- ✓ D – Concessione edilizia variante del 5/12/2000 alla concessione edilizi n° 8-99 del 20/01/1999;
- ✓ E – agibilità parziale assentita del 08/08/2001 riguardante CILA n° 109/2004 riguardante le seguenti porzioni:

di abitabilità parziale delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio 2° piano lato c.so Torino,
- alloggio 5° piano con mansarda lato c.so Torino,
- alloggio 5° piano con mansarda lato Monte Oliveto,

nonché delle parti comuni, cantine e autorimesse,
a seguito della costruzione di un nuovo edificio condominiale in c.so Torino, denominato "lotto L.J" nel P.E.C. Bogliette, di cui alla concessione edilizia 08/99, successiva D.I.A. presentata in data 03/07/2000 e della variante n.1 rilasciata in data 05/12/2000,

Vista l'integrazione presentata in data 18/05/2001:

- ✓ F – Richiesta di agibilità del 15/10/2004 delle restanti unità immobiliari escluse dall'agibilità del 02/08/2001; in tale richiesta non è includibile l'alloggio identificato dal sub 14 del foglio 46 mappale 226 perché le opere non sono concluse secondo la percentuale già espressa pari al 25%.

Della richiesta del 15/10/2004 non è stato rilevato il provvedimento.

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 trasmettibile 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 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.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario 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 quanto riguarda l'alloggio identificato dal sub 14 del foglio 46 map-pale 226 occorrerà, alla conclusione dei lavori, richiedere l'agibilità.

Sulle 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

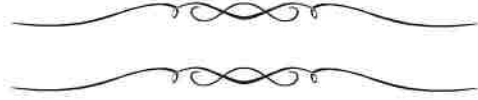
Dall'esame di un atto di compravendita le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono assoggettate al regolamento di condominio a rogito notaio Agostino Reviglione in data 8/10/2001 rep. 81134/41831 reg. a Torino il 22/10/2001 al n° 226.

Per quanto cogenti si richiamano il vincolo e l'atto di asservimento di cui si riporta stralcio ed indicati nella Concessione edilizia n° 8-99 del 20/01/1999:

- Visto l'atto di vincolo pertinenziale delle autorimesse al fabbricato ai sensi della legge n. 122/89, rogito notaio A. Reviglione in data 11/11/1998, rep. n. 78048, raccolta n. 39724;
- Visto altresì l'atto di asservimento a pubblico uso delle aree destinate a parcheggio rogito notaio A. Reviglione rep. n. 78047, raccolta n. 39723;

Si segnala che l'avvio di un procedimento per annullamento agibilità delle autorimesse costruite a seguito della Concessione Edilizia n. 8/1999 cui ha fatto seguito un contenzioso legale si è poi concluso con la Sentenza n° 655/2012 emessa dal Tribunale di Torino in data 28/10/2014 trasmessa dalla società in liquidazione allo scrivente perito

(vedasi allegato 02).



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



Con Osservanza.

Torino, 23 giugno 2026

geom. Piero GROSSO



Allegati:

 01 ALLEGATO CATASTO.pdf
 02 a - .PDF
 B CE 8-99 del 20-01-1999.pdf
 D CE VAR 5.12.00.pdf
 E AGIBILITA 5.12.01.pdf
 F 01_ALL.pdf
 Z Riprese fotografiche Via Bogliette 16-18 Lotto 1.pdf

