

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

Un alloggio con cantina e 12 box in Pinerolo (TO)

ubicati in Via Penarol di Montevideo nn. 2-4-6-8-10

- Perizia n° 4 -

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 "I

" con sede legale in _____

I (C.F. e P.I.: _____), con nomina a **Giudice**

Delegato del Dott. Stefano Miglietta ed a **Curatore della Dott.ssa Marina Antonelli Marta** 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



Collegio Geometri Torino



- 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;



Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione VI^a Civile
L.G. n° 105/2025 - , - Perizia n° 4 -
per accertamento degli aspetti di conformità catastali ed edilizi

✓ 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 e n° 12 box – in Pinerolo (TO)
ubicati in Via Penarol di Montevideo nn. 2-4-6-8-10**

Perizia n° 4

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 19 - Pinerolo (TO), Pinerolo (TO), zona Monte Oliveto, Via Penarol di Montevideo 4 e 10, n° 1 alloggio e n° 12 box. Gli enti immobiliari in oggetto sono costituiti da n° 1 alloggio e n° 12 box nel Condominio in Pinerolo, zona Monte Oliveto, Via Penarol di Montevideo civico numero 4 (alloggio) e civico numero 10 (autorimesse).

Più precisamente:

- alloggio mansardato al piano secondo (3° fuori terra) composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due



Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione VI^a Civile
L.G. n° 105/2025 - Perizia n° 4 -
per accertamento degli aspetti di conformità catastali ed edilizi

bagni e loggia coperta, con cantina pertinenziale al piano interrato, distinto con il subalterno 16;

- n° 12 autorimesse al piano seminterrato distinte con i subalterni 17-18-19-21-24-25-26-27-28-31-33-34

Detti enti immobiliari sono distinti al catasto fabbricati come segue:

lotto	cat.	indirizzo	piano	destinaz.	F.	n.	sub.	cat.	cl.	van.	mq	superf. catastale totale mq	superf. escluse scoperte mq	rendita catastale €
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 3 Piano S1-2	2	alloggio	22	524	16	A/2	3	5	5	121	119	781,14
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	26	C/6	3		30	31		152,68
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	17	C/6	3		26	27		140,99
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	18	C/6	3		15	16		81,34
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	19	C/6	3		15	16		81,34
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	21	C/6	3		18	19		97,61
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	24	C/6	3		15	16		81,34
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	25	C/6	3		15	16		81,34
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	27	C/6	3		17	18		92,19
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	28	C/6	3		18	19		97,61
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	31	C/6	3		21	22		113,86
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	33	C/6	3		27	28		145,42
19	F	PINEROLO (TO) VIA PENAROL DI MONTEVIDEO n. 10 Piano S1	S1	box	22	524	34	C/6	3		27	28		145,42

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

Tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche dello stabile, del grado di finitura, si assegna all'alloggio il valore unitario di €/mq 1.400,00.

Nell'edificio sono presenti 11 alloggi e 21 box.

I box in esame, di dimensioni diverse, di cui due doppi con capacità di ricovero di due auto affiancate (subalterni 17 e 26), sono sovrabbondanti rispetto agli alloggi presenti nello stabile, ragione per cui la loro commerciabilità risulterebbe limitata.

Tuttavia, si segnala che il costruendo edificio vicino insistente sui map-pali 916 e 926 verrà collegato nella corsia delle autorimesse alla corsia delle autorimesse in esame, utilizzando la stessa rampa di accesso.



Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione VI^a Civile
L.G. n° 105/2025 - Perizia n° 4 -
per accertamento degli aspetti di conformità catastali ed edilizi

Questo fatto consentirà che i box in esame potranno essere appetibili anche ai proprietari del confinante costruendo stabile insistente sui mappali 916 e 926.

La capacità di assorbimento risulta ad oggi limitata, anche in funzione del fatto che in strada vi è agevole possibilità di parcheggio, ma potrà senz'altro migliorare nell'ipotesi sopra prospettata."

Accertamenti catastali e verifica di conformità

Dalle visure catastali eseguite dallo scrivente perito in data 05/11/2025 gli immobili risultano così censiti al **Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Pinerolo (TO)**:

Lotto	Cat.	Indirizzo	Piano	Dest.	F.	n.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Consistenza	Sup. cat. Totale mq.	Sup. escluse scoperte mq.	Rendita catastale €
19	F	Via Penarol di Montevideo n. 4	2	Alloggio	22	524	16	A/2	3	5,5		121	119	781,14
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	26	C/6	3		30	31		162,68
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	17	C/6	3		26	27		140,99
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	18	C/6	3		15	16		81,34
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	19	C/6	3		15	16		81,34
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	21	C/6	3		18	19		97,61
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	24	C/6	3		15	16		81,34
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	25	C/6	3		15	16		81,34
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	27	C/6	3		17	18		92,19



Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione VI^a Civile
L.G. n° 105/2025 - - Perizia n° 4 -
per accertamento degli aspetti di conformità catastali ed edilizi

19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	28	C/6	3		18	19		97,61
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	31	C/6	3		21	22		113,88
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	33	C/6	3		27	28		146,42
19	F	Via Penarol di Montevideo n.10	S1	box	22	524	34	C/6	3		27	28		146,42

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

Dalla verifica eseguita con sopralluoghi del 18/11/2025 e del 5/12/2025 si è potuto accertare che **tutte le unità immobiliari come precedentemente identificate dai subb. 16 (alloggio e cantina) e le n° 12 autorimesse al piano seminterrato distinte con i subalterni 17-18-19-21-24-25-26-27-28-31-33-34 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

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 con successivo recupero di un sottotetto.

Detti provvedimenti sono regolati da Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Pinerolo con atto a rogito notaio Giancarlo Ortali in data 13 ottobre 1992, repertorio numero 91513/17418, successivamente



modificata con atti sempre a rogito notaio Giancarlo Ortali in data 25 marzo 1997, repertorio numero 119970/22651, ed in data 1 marzo 2001, repertorio numero 150796/27936.

Elenco provvedimenti edilizio amministrativi

- ✓ A - Concessione edilizia n° 43 del 12-03-2001;
- ✓ A-1 Dichiarazione di inizio lavori alla concessione edilizia n° 43 del 12-03-2001;
- ✓ B - variante n° 1 del 9-10-22 alla concessione edilizia n° 43-01;
- ✓ C - variante n° 2 del 26-02-2003 alla CE 43-01 concessione edilizia n° 43-01;
- ✓ D - DIA prot. 17768 del 25-03-03 - variante 3 alla CE43-2001 concessione edilizia n° 43-01;
- ✓ CILA n° 109/2004 riguardante una unità immobiliare ubicata al civico n° 6;
- ✓ DIA n° 689/2007 riguardante una unità immobiliare ubicata al civico n° 8;
- ✓ Autorizzazione paesaggistica n° 53/2018 riguardante l'adiacente / confinante fabbricato in costruzione che avrà l'accesso carraio al proprio seminterrato utilizzando la rampa del condominio di Via Penarol di Montevideo n.ri 2-4-6-8-10;
- ✓ Permesso a costruire n° 45/2017 riguardante il recupero del sottotetto facente parte del condominio di Via Penarol di Montevideo 2-4-6-8-10;
- ✓ Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Pinerolo con atto a rogito notaio Giancarlo Ortali in data 13 ottobre 1992,



Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione VI^a Civile L.G. n° 105/2025 - - Perizia n° 4 - per accertamento degli aspetti di conformità catastali ed edilizi

repertorio numero 91513/17418, successivamente modificata con atti sempre a rogito notaio Giancarlo Ortali in data 25 marzo 1997, repertorio numero 119970/22651, ed in data 1 marzo 2001, repertorio numero 150796/27936.

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 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, alle opportune attività di regolarizzazione e/o ripristini qualora le lievi difformità rilevate non rientrino nelle tolleranze nel rispetto delle norme che le regolano.

Dall'esame di un atto di compravendita di un alloggio ubicato nello stabile di Via Penarol di Montevideo 2-4-6-8-10 risulta precisato che l'agibilità sarebbe stata richiesta in data 08/01/2004; di tale provvedimento / documentazione non è stato però individuato il relativo fascicolo presso l'archivio Comunale.

Per tale ultimo aspetto e se si rendesse necessario, sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla sua presentazione.

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



Dal punto di vista delle dotazioni primarie si è rilevato che l'impianto ascensore non è in funzione/utilizzato.

Il tutto avendo per rato et valido e con facoltà per essa mandataria di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che si rendesse necessario....”.

Pagina 10 di 11



Tribunale Ordinario di TORINO – Sezione VI^a Civile
L.G. n° 105/2025 - Perizia n° 4 -
per accertamento degli aspetti di conformità catastali ed edilizi

dei documenti citati in perizia.

Con Osservanza.

Torino, 12 dicembre 2025

geom. Piero GROSSO



Allegati:

- 00-04 Perizia immobile 14.12.25.pdf
- 01 allegato planimetrie e visure catastali.pdf
- A CE 43 DEL 12-03-2001.pdf
- A-1 INIZIO LAVORI CE 43 DEL 12-03-2001.pdf
- B - VARIANTE 1 DEL 9-10-22 ALLA CE 43-01.pdf
- C - VARIANTE 2 DEL 26-02-2003 ALLA CE 43-01.pdf
- D - DIA PROT 17768 DEL 25-03-25 —VARIANTE 3 ALLA CE43-2001.pdf
- ZZ0 FOTO ESTERNI.pdf
- ZZ1 FOTO box 5.12.25.pdf
- ZZ2 BOX 18.11.25.pdf
- ZZZ Allegato fotografico all+ cantina+ box REV GA.pdf

