Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

TRIBUNALE di TORINO

Sezione Seconda Civile

G.I.: Dott.ssa Silvia SEMINI

Vertenza n. **13911/2024 R.G.**

promossa da: [redacted]

- attrice -

- convenuta -

INTEGRAZIONE DELLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Ordinanza 26 marzo 2026)

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogliolucа@libero.it
www.thnet.it/studioperoglio
"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it""

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

1) Mandato.

Con ordinanza 26 marzo 2026 l'Ill.mo Sig. G.I. Dott.ssa Silvia SEMINI, preso atto dell'accordo intervenuto tra le parti quanto alla divisione dei beni mobili di cui al verbale di udienza del 4 marzo 2026 considerato che:

- per addivenire alla divisione del compendio immobiliare le parti hanno chiesto procedersi alla vendita e a tal fine rilevano le irregolarità evidenziate dal CTU, a pagg. 28 e 29 della CTU.;
- parte attrice ha depositato, unitamente alle note di trascrizione della domanda, dichiarazione di avvenuto ripristino dello stato legittimo dell'immobile di Via Trofarello in Chieri (capannone) a firma del legale rappresentante della società che ha eseguito i lavori;
- il CTU. ha peraltro descritto le difformità, non limitate al basso fabbricato, sanabili *"con la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. n. 380/2001…"* ed aggiunto che *"Per la regolarizzazione catastale del basso fabbricato occorrerà invece, contestualmente alla sanatoria di cui si è detto precedentemente, presentare una Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati….."*;

ha ritenuto:

"la necessità che il CTU, previo sopralluogo nell'immobile de quo, riferisca sullo stato attuale dell'immobile e sulla rilevanza/incidenza dei predetti lavori in punto regolarità urbanistica/catastale dell'immobile".

Il Giudice ha assegnato allo scrivente **geom. Gianluca PEROGLIO,** termine sino al 30 aprile 2026 ***"per riferire in ordine a quanto sopra evidenziato, al fine di accertare la permanenza o meno delle irregolarità da sanare di cui alla CTU 3.11.2025 (pagg. 28 e 29)."***

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

* * *

2) Svolgimento delle operazioni peritali.

Previo accordi per le vie brevi, il giorno **13 aprile 2026 alle ore 15,00** presso l'immobile di Chieri (TO) Via Trofarello n. 6 oggetto della comunione, avanti lo scrivente sono comparsi:

[redacted]

Nell'occasione si è proceduto all'ispezione dell'edificio a due piani fuori terra e del basso fabbricato, rilevando che:

-il fabbricato civile si trova nelle identiche condizioni morfologiche descritte alle pagg. 28 e 29 della relazione di CTU. depositata il 3 novembre 2025;

-il basso fabbricato è stato internamente modificato, con la demolizione del piccolo servizio igienico esistente e con la rimozione del tramezzo in legno.

Le operazioni peritali sono state pertanto ritenute esaustive e lo scrivente si è riservato di depositare la relazione integrativa richiesta dall'Ill.mo Sig. Giudice.

* * *

3) Trattazione del mandato.

Fabbricato di civile abitazione.

Come accertato nel corso del sopralluogo effettuato il 13 aprile 2026, il fabbricato di civile abitazione **si trova nelle medesime condizioni già descritte nella relazione agli atti** e quindi permangono le seguenti difformità edilizie:

- difformità al piano terreno, consistenti nel tramezzo di suddivisione dell'originario locale box con la formazione di una cantina, del disimpegno e di un locale sgombero;

-trasformazione di un vano definito deposito in lavanderia al piano terreno;

-al primo piano, trasformazione della porta della cucina in finestra e chiusura della

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

porta balcone della camera lato Nord (già così raffigurate nella planimetria di cui alla relazione per opere interne ai sensi degli artt. 26 e 48 Legge 47/85 presentata il 10 settembre 1986 ***doc. 15***).

L'immobile risulta quindi **NON conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio**, mentre sotto il profilo della conformità catastale, le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati risultano pressoché conformi alla reale consistenza dell'unità abitativa e relative pertinenze come rilevata in loco.

Basso fabbricato.

Il basso fabbricato nel cortile è stato invece modificato rispetto alla consistenza rilevata e descritta nella relazione dello scrivente depositata il 3 novembre 2026, con la demolizione:

-del servizio igienico interno, come documenta la **Foto 1**.

-del tramezzo in legno che preesisteva all'interno dell'immobile, come documenta la **Foto 2.**

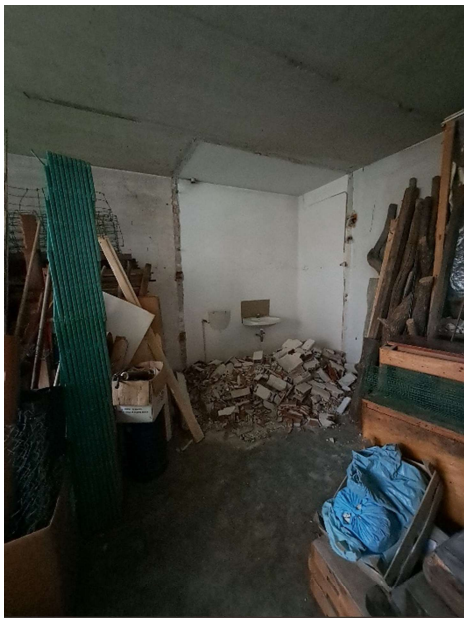


Foto 1



Foto 2

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogliolucа@libero.it
www.thnet.it/studioperoglio
"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it""

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

Con l'eliminazione delle difformità a suo tempo riscontrate, il basso fabbricato risulta **CONFORME** sia sotto il profilo **urbanistico/edilizio** che sotto il profilo **catastale.**

* * *

Quanto sopra riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Collegno, **30 aprile 2026.**

Il C.T.U.

(geom. Gianluca PEROGLIO)

Si allega:

-verbale delle operazioni peritali.

INDICE

1) Mandato	pag.	2
2) Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
3) Trattazione del mandato	pag.	3

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogliolucа@libero.it
www.thnet.it/studioperoglio
"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it""

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9