

Tribunale Ordinario di TORINO

VI SEZIONE CIVILE

INTEGRAZIONE

**Perizia di stima bene immobile
in locazione finanziaria**

Liquidazione Giudiziale L.G. 219/2023

c.f. '

Ufficio in Pinerolo (TO)

– Via E. Bignone n. 85 -

Liquidazione Giudiziale n°219/2023

Giudice Delegato Dott.ssa Maurizia GIUSTA

PREMESSO:

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni immobili in locazione finanziaria alla società in liquidazione giudiziale.

Il Curatore nominato è la Dott.ssa Marina ANTONELLI con studio in Torino (TO) – C.so Morghen n.33 – e-mail:

- **che** è stato concesso in locazione finanziaria alla società

il seguente immobile:



Collegio Geometri Torino

- Ufficio al primo piano di un più ampio edificio elevato a tre piani fuori terra, oltre piano interrato, facente parte di un complesso costituito da più corpi fabbrica a destinazione amministrativa/artigianale/commerciale costituito in Condominio e denominato “Le Macine”.

- **che** il sottoscritto in data 10 aprile 2024 ha prodotto la Perizia di Stima del bene in oggetto della presente integrazione al netto della documentazione comunale circa le ultime pratiche edilizie-amministrative presentate presso l’U.T.C. del Comune di Pinero-
lo, trasmesse il 29 novembre 2024.

- **che** il sottoscritto ha redatto e trasmesso nuovo Attestato di Prestazione Energetica n.20242042560007 presentato in data 07/12/2024 con scadenza 31/12/2025.

Tutto ciò premesso lo scrivente, con riferimento alla documentazione ultima pervenuta ed acquisita oltre a quella prodotta, allegata in calce alla presente, è in grado integrare in merito ai capitoli A.5) e A.7).



INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

A.5) *esistenza dell’attestato di prestazione energetica dell’immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell’attestato;*

Certificazione Energetica

Il sottoscritto ha provveduto al deposito dell’Attestato di Prestazione Energetica certificato n. 20242042560007 inviato il 07/12/2024 con scadenza 31/12/2025 **(Vedasi allegato n. 01).**

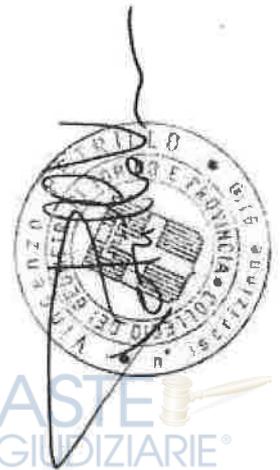
A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

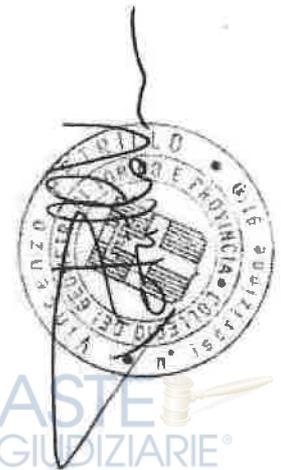
Aspetti edilizi

Dalla documentazione ultima pervenuta dall'U.T.C. del Comune di Pinerolo e da quanto potuto reperire dagli atti di compravendita, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato e legittimato con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.26 del 14/03/2002 e provvedimento autorizzativo unico n.156/02 rilasciato in data 19/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 16/09/2002;
- Permesso di Costruire in variante n.81 rilasciato in data 30/01/2003 e successivo provvedimento autorizzativo unico numero 285/03 rilasciato il 04/11/2003;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 24/07/2003;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 28/01/2004;
- Richiesta di dichiarazione di agibilità presentata in data 08/04/2004 da ritenersi accolta per decorrenza termini.



- D.I.A. n.611/06 del 17/11/2006 per restauro e risanamento conservativo con opere interne (vedasi allegato 02.1);
- D.I.A. n. 371/2007 in variante alla DIA n.611/2007 per modifiche interne e successivo rilascio di certificato di agibilità in data 28/09/2007 (vedasi allegato 02.2);
- CILA 184/2018 mude n.2167502018 per cambio destinazione d'uso da laboratorio a ufficio senza opere (vedasi allegato 02.3);



Dalla documentazione agli atti e dal confronto tra la documentazione reperita ed il rilievo metrico eseguito, il dimensionamento lordo in pianta ed il volume edificato, nonché gli accessi e i prospetti, siano legittimati con le concessioni edilizie sopra indicate.

Dal confronto tra l'ultima pratica edilizia legittimata reperita (CILA 184/2018) e lo stato di fatto rilevato si evidenzia l'avvenuta rimozione della parete mobile di tramezzatura tra due locali ad uso ufficio rendendoli comunicanti.

Tale conformazione, trattandosi di rimozione di parete mobile non strutturale (vedasi anche elaborato fotografico), non alterando i requisiti minimi igienico sanitari quali ad es. areoilluminazione, non è soggetta a presentazione di pratica edilizia di sanatoria salvo diverse disposizioni/esigenze.

E' dunque facilmente possibile ripristinare lo stato legittimato mediante re-installazione della parete mobile divisoria.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di

conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 07 dicembre 2024

Il perito

Geom. Vincenzo Petrilto



Allegati:

01 A.P.E.

02.1 DIA 611/06;

02.2 DIA 371/07 in variante alla DIA 611/06;

02.3 CILA 184/2018 per cambio destinazione d'uso senza opere.

