



## RELAZIONE INTEGRATIVA della DUE DILIGENZE IMMOBILIARE del 26.03.2024

Richiesto da:

**Ordine degli Psicologi del Piemonte**

Via San Quintino 44- 10121 Torino

Immobile oggetto di stima: Via Luigi Mercantini n.5  
10121 Torino TO

Il tecnico incaricato

Geom. Filippo APRILE

Studio B & S s.a.s. Via Torino, 118/I - 10036 Settimo Torinese (TO)

Telefono: 0110371970

C.F. PRLFPP83S29L219M

Data:

16/04/2024

Il Tecnico incaricato  
Filippo Geom. Aprile



The stamp is circular and contains the text: "FILIPPO APRILE", "INGEGNERE", "PROVINCIA TORINO", "ISCRIZIONE 09001".



## 1. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE

La presente relazione viene redatta allo scopo di aggiornare la precedente Due Diligence del 26/03/2024 -asseverata in pari data con numero di repertorio 5149 dinnanzi al Notaio Dott.ssa Chiara CRISTINO- a seguito dell'intervenuta regolarizzazione da parte della Proprietà delle difformità edilizie e catastali precedentemente riscontrate.

## 2. COMMITTENTE

Il processo di verifica viene eseguito su incarico ricevuto dall'Ordine degli Psicologi del Piemonte con sede in Via San Quintino 44- 10121 Torino.

## 3. TECNICO REDATTORE

Il responsabile tecnico incaricato della redazione della due diligence è il sottoscritto Geom. Filippo Aprile, nato a Torino il 29/11/1983 C.F. PRLFPP83S29L219M, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n.10060.

## 4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione viene identificato in Comune di Torino (TO) alla Via Luigi Mercantini n.5, al piano seminterrato, così meglio identificati:

- porzione di fabbricato ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.147: categoria C/2, rendita euro 1202,21 per una sup. catastale di 257 mq - identificato nella precedente valutazione quale ex subalterno n.18 e n.111.

## 5. PRATICHE EDILIZIE

Restando fermo quanto già riscontrato nella precedente verifica, all'atto dell'affidamento del nuovo incarico tecnico-professionale il Committente ha provveduto a consegnare la documentazione edilizia e catastale aggiornata e, nel dettaglio:

### Pratiche edilizie ricevute:

- copia della pratica edilizia C.I.L.A. del 08/04/**2024** con protocollo n.**0006633** inerente al subalterno 147, concernente la conservazione delle modifiche interne (*precedente pratica edilizia n.1985 9 14330 - sanatoria presentata in data 09/04/1985*).

### Copia delle visure storiche e planimetrie catastali:

- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione del 05/04/2024 inerente Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno 147 completa di planimetria catastale.



## 6. ACCERTAMENTI SVOLTI

Alla data del 12/04/2024 si è proceduto alla verifica della congruità della documentazione ricevuta - di cui al precedente paragrafo 5- con quanto riportato sul portale EdificaTO della Città di Torino; non sono state riscontrate incongruenze documentali:

Data pres.	Data presen.	Descrizione opera	Provvedimento	Num. prov.	Data prov.
<b>2024</b> <b>6633</b>	<b>20</b> <b>08/04/202</b> <b>4</b>	TUEart. 6-bis-5 per lavori terminati	DEPOSITATA - ISTRUTTORIA NON PREVISTA		08/04/2024

Alla data del 12/04/2024 si è proceduto ad una verifica della congruità dei subalterni indicati e delle relative categorie catastali con quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale di Torino - Catasto edilizio urbano:

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
1243	156	147	VIA MERCANTINI LUIGI n. 5 Piano S1	001	C02	05	226 m <sup>2</sup>	R. Euro:1202,21		

Non si è reso necessario eseguire un sopralluogo suppletivo, dato che le modifiche apportate all'interno dell'unità sono di tipo puramente documentale, senza modifica dello stato dei luoghi precedentemente rilevati.

## 7. ANALISI EDILIZIA

Durante il sopralluogo eseguito in data 12/03/2024, era stata eseguita una ricognizione dei locali, confrontando quanto realizzato con quanto rappresentato graficamente all'interno degli elaborati depositati presso la Città di Torino:

- **unità secondaria** a destinazione terziaria uso uffici / magazzino – subalterno catastale 147 (ex sub.111 e 18)  
Giudizio di conformità: CONFORME  
Le discrepanze rilevate in precedenza sono state rettifiche nell'ultimo elaborato grafico depositato nella pratica edilizia con protocollo 2024 20 6633.

## 8. ANALISI CATASTALE

Durante il sopralluogo eseguito in data 12/03/2024, era stata eseguita una ricognizione dei locali, confrontando quanto realizzato con quanto rappresentato graficamente all'interno degli elaborati depositati all'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale di Torino - Catasto edilizio urbano:

- **unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici – subalterno catastale 147 (ex sub.111 e 18)  
Giudizio di conformità: CONFORME  
Le discrepanze rilevate in precedenza sono state rettifiche graficamente nelle ultime planimetrie catastali ricevute.



## 9. CONCLUSIONI

Le analisi sono state condotte in modo mirato rispetto alla specifica tematica oggetto di indagine e coerentemente alle necessita evidenziate dal Committente in fase di affidamento dell'incarico tecnico professionale.

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle analisi e considerazioni svolte:

- viene rilevata la **conformità** tra lo stato di fatto e quanto rappresentato graficamente alla Città di Torino all'interno dell'ultima pratica edilizia n.2024 20 6633 del 08/04/2024 in merito all'unità censita al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno 147 (ex sub.111 e 18)
- viene rilevata la **conformità** tra lo stato di fatto e quanto rappresentato graficamente **catastalmente** in merito all'unità censita al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno 147 (ex sub.111 e 18).

A seguito degli accertamenti svolti, considerato che le modifiche eseguite riguardano le sole discrepanze rilevate nel precedente elaborato del 26/03/2024 -asseverato in pari data con numero di repertorio 5149- senza la realizzazione di ulteriori modifiche interne e che il processo valutativo considerava lo stato di fatto rilevato alla data del 12/03/2024, viene confermato il valore precedentemente determinato.

Si allaga alla presente:

Allegato 01: planimetrie catastali – composto da n.1 pagina;

Allegato 02: estratti planimetrici degli elaborati architettonici depositati presso la città di Torino – composto da n.1 pagina;





## Allegato 01: planimetrie catastali

Unità ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.147



Allegato 02: estratti planimetrici degli elaborati architettonici

Unità ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.147– pratica n. **2024 20 6633 presentata in data 08/04/2024**: estratto planimetrico

