

RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE AD USO COMMERCIALE e
LABORATORIO ARTIGIANALE SITO NEL COMUNE DI TORINO (TO)
IN VIA PIER DIONIGI PINELLI N.52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa PAOLA DEMARIA
Il Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torino

Procedimento esecutivo N.R.G.E. 544/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente:

XXXXXXXXXX

Debitore esecutato:

YYYYYYYYYYYYYY



GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.:
Arch. Laura Scarcia
Corso Belgio 65 A Torino – 10153
Tel. 011/19475607 - Cell. 338/3251820
E-mail: lscarcia@libero.it
P.E.C.: laura.scarcia@pct.pecopen.it



Indice

Premessa.....	pag. 3
Quesito.....	pag. 4
Svolgimento operazioni peritali.....	pag. 6
Risposte ai punti del quesito.....	pag. 8
– 1)	pag. 8
– 2)	pag. 20
– 3)	pag. 22
– 4)	pag. 29
– 5)	pag. 29
– 6)	pag. 36
– 7)	pag. 37
– 8)	pag. 40
– 9)	pag. 41
– 10)	pag. 44
– Prospetto riassuntivo	pag. 45
– Conclusioni	pag. 47
– Elenco allegati	pag. 47



Premessa

Premesso che:

- con sentenza n.---/2023, pubblicata il giorno 02/03/2023 al N.R.G. ----/2022, notificata unitamente all'atto di precetto, il Giudice del Lavoro Dott.ssa ----- del Tribunale di Torino, Sezione Lavoro, ha condannato la parte convenuta, la ditta YYYYYYYYYYYYYY, corrente in Torino in via PINELLI n.52, P.IVA/C.F. YYYYYYYYYYYYYY, al pagamento della somma di euro 48.192,81 di cui euro 37.175,65 a titolo di TFR, oltre interessi al tasso legale e rivalutazione monetaria delle singole scadenze a saldo e di euro 7.377,00 oltre al rimborso del 15% CU, IVA e CPA, in favore della parte ricorrente, la sig.ra XXXXXXXXXX nata a Torino il 29/12/1966, C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- la parte convenuta rimaneva contumace;
- in data 13/07/2023 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Reg. Gen. n.-----, Reg. Part. n.-----, il pignoramento immobiliare sull'immobile di proprietà della YYYYYYYYYYYYYY, P.IVA/C.F. YYYYYYYYYYYYYY, sito in Torino (TO) in via Pinelli n.52, individuato al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1178, particella 70, sub 1, categoria D7, Rendita euro 6.682,00, da parte della sig.ra XXXXXXXXXX, nata a Torino il 29/12/1966, C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, creditrice nei confronti della YYYYYYYYYYYYYY di complessivi euro 62.729,06, oltre interessi e successive occorrenze, come da atto di precetto notificato in data 24/03/2023;
- il pignoramento è stato poi integrato in data 03/10/2023, come da richiesta del Giudice Dott.ssa DEMARIA Paola entro i 60 giorni concessi;
- in data 27/07/2023 è stato depositato da parte della sig.ra -----, nata a Torino (TO) il 16/09/1978, C.F. -----, rappresentata e difesa dall'Avv. -- -----, atto di intervento per partecipare all'espropriazione e alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita del bene oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare ai fini della soddisfazione del proprio credito pari ad euro 51.251,62 in base alla sentenza n.---/2023, pubblicata il giorno 02/03/2023 al N.R.G. ----/2022, notificata unitamente all'atto di precetto, con cui il Giudice del Lavoro Dott.ssa -----, del Tribunale di Torino, Sezione



Lavoro ha condannato la parte convenuta, la ditta YYYYYYYYYYYYYY, corrente in Torino in via PINELLI n.52, P.IVA/C.F. YYYYYYYYYYYYYY, in favore della parte ricorrente, la sig.ra -----, al pagamento della somma di euro 37.461,59, di cui euro 23.382,01 a titolo di TFR, oltre interessi maturati sino al saldo effettivo e spese successive occorrente e di euro 7.377,00 oltre al rimborso del 15% CU, IVA e CPA;

- in data 28/07/2023 è stata depositata sul PCT istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. dell'immobile summenzionato di proprietà della ditta YYYYYYYYYYYYYY, da parte della sig.ra XXXXXXXXXX su richiesta dell'Avv. -----, del Foro di Torino, che la difende e la rappresenta;

la S.V.I.

con ordinanza del giorno 15/12/2023 nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al N.R.G.E. 544/2023, promosso da XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Torino il 29/12/1966, contro la ditta YYYYYYYYYYYYYY, C.F. YYYYYYYYYYYYYY, e fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al giorno 03/07/2024 alle ore 10,30.

Il giuramento si è svolto in via telematica in data 15/01/2024 con l'assegnazione del seguente

QUESITO

“L'esperto, in applicazione dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

1. identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
3. descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;
4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi del n.3 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n.4, 5 e 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni, e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente; specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario; fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.;
7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
8. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.568, comma 2, c.p.c.
10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

Successivamente alla nomina, come si legge dal fascicolo:

- in data 25/01/2024 il ----- di VIA PINELLI n.52/54, C.F. -----, in persona dell'amministratore *pro tempore* Dott. -----, rappresentato e difeso dagli avvocati ----- e -----, ha presentato atto di intervento

- sulla base del decreto ingiuntivo n.----/2024 del 24/01/2024, reso immediatamente esecutivo dal Giudice di Pace di Torino, Dott.ssa -----, con cui si intimava alla YYYYYYYYYYYYYY di pagare immediatamente la somma di euro 9.751,97, oltre interessi e spese di euro 576,00 per compensi e euro 145,50 per esposti, oltre CPA ed IVA e rimborso spese forfetarie nel 15% e successive occorrenze (totale richiesto euro 11.150,95 oltre interessi e spese successive);
- in data 01/03/2024 la -----, ditta di packaging, di -----, C.F./P. IVA -----, rappresentata e difesa dall'Avv. -----, ha presentato atto di intervento sulla base del decreto ingiuntivo n.----/2023 del Giudice di Pace di Torino, dichiarato esecutivo in data 23/10/2023, e dell'atto di precetto notificato il 26/10/2023 con cui si intimava alla YYYYYYYYYYYYYY di pagare immediatamente la somma complessiva di euro 3.246,83;
 - in data 04/04/2024 la Società -----, P.IVA -----, rappresentata e difesa dagli Avv.ti ----- e -----, ha presentato atto di intervento sulla base del decreto ingiuntivo n.----/2023 del Giudice di Pace di Torino per ottenere soddisfazione della somma complessiva di euro 11.612,39.

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione inclusa nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., che individuano univocamente il bene pignorato. Ho pertanto richiesto la visura camerale presso la Camera di Commercio di Torino a nome della ditta eseguita (**All.to A**) e ho fissato la data per il primo accesso ai luoghi di lite per il giorno 13 gennaio 2024 alle ore 10,00, inviando lettera raccomandata 1 A/R n.05267852033-1 all'indirizzo della ditta (**All.to B**).

Il giorno 13 gennaio 2024 alle ore 10,30 mi sono recata presso l'immobile oggetto del pignoramento. Ho trovato sul posto il sig. JJJJJJJJJJJJ, amministratore unico della ditta, e il sig. WWWWWWWW, intestatario della ditta, che mi hanno consentito di effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico di una prima parte dell'immobile oggetto di pignoramento (**All.to C**). Data l'ampia metratura del negozio/laboratorio destinato alla produzione e alla vendita di cioccolato, dolci e affini è stato stabilito un altro giorno per proseguire le operazioni di rilievo, cioè il 20 gennaio 2024 alle ore 9,30.

Anche al momento del secondo sopralluogo erano presenti i signori JJJJJJJJJJJJ e WWWWWWWW che mi hanno consentito di completare il rilievo dell'immobile (**All.to C**).



Le indagini hanno previsto la richiesta della visura storica catastale, l'estratto di mappa e la planimetria del bene pignorato presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to F)**, e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Torino 1, ex Conservatoria dei RR.II. **(All.to H)**.

Ho richiesto presso lo Studio ----- dei Notai associati -----, sito in Torino (TO), corso Duca degli Abruzzi n.18, copia dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. -----, rep. n.----- racc. ----- del giorno 03/10/2017 **(All.to L)**.

Ho richiesto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino copia dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. ----- (non più attivo), rep. n.----- racc. n.--- del 24/10/2002 e copia dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott.----- (non più attivo), rep. n.----- racc. n.----- del giorno 01/03/1993.

Ho visionato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino l'atto a rogito del Notaio Dott. ----- (non più attivo), rep. n.----- del 27/09/1985 **(All.to H)**.

Presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino ho inoltrato la richiesta per il rilascio del CDU **(All.to Q)**, e ho ricercato i permessi di costruzione e tutta la documentazione utile per verificare la rispondenza del bene pignorato alle norme edilizie ed urbanistiche **(All.to P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8)**.

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria da cui non sono emersi contratti di affitto in corso a nome della ditta eseguita in qualità di parte locatrice **(All.to N)**.

La copia del regolamento condominiale del fabbricato sito in via Pinelli n.52-54 è stata richiesta allo -----, con sede in Torino in via Pio VII, che ha inoltre fornito le informazioni relative alle spese condominiali a carico della ditta eseguita **(All.to M)**.

Per quanto riguarda la stima immobiliare ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.) e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino. Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato, sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari di zona sia consultando i giornali e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie di maggiore diffusione nella città di Torino.



Risposte ai punti del quesito

1) Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Ubicazione

- Zona -

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato appartenente alla IV Circoscrizione comunale e ricade nel quartiere San Donato, collocato nella parte nord-ovest della città di Torino; a nord il quartiere è delimitato dalla Dora Riparia e confina con i quartieri Lucento e Madonna di Campagna, ad est con i quartieri Cit Turin ed Aurora, a sud con i quartieri Cit Turin e Cenisia, a ovest con il quartiere Parella. Le strade principali del quartiere San Donato sono corso Lecce-corso Potenza, corso Principe Oddone, corso Francia, corso Regina Margherita (**All.to D** – Immagine satellitare).

Abitato fin dal Medioevo da famiglie di soldati e mercanti, fu chiamato per secoli borgo del Martinetto, nome derivante dai magli (martinetti) azionati dall'acqua del canale della Pellerina che qui formava il Canale di Torino. Le prime tracce storiche del Borgo San Donato risalgono al 1536, quando le truppe francesi devastarono l'abitato distruggendo la chiesetta dedicata a San Donato d'Arezzo. Infatti, l'attuale via San Donato in origine si chiamava del Martinetto perché conduceva all'omonimo borgo, poi prese il nome attuale a partire dal 1835. Fino al XVIII secolo la zona aveva una spiccata vocazione agricola proprio grazie all'ottimo sistema di irrigazione che facilitava la coltivazione di campi e orti. Già a metà del XIX secolo San Donato presentava un tessuto complesso con tre nuclei abitativi ben individuabili: nella zona Valdocco era sorto un agglomerato intorno all'antica fabbrica di armi e agli opifici del settore meccanico ad essa correlati; nella zona del Martinetto si era sviluppato un nucleo in seguito alla nascita di alcune fabbriche di cardatura di stoffe e lane, di maioliche e di piccoli laboratori artigianali; un terzo nucleo si era sviluppato a metà di via San Donato, abitato da una popolazione più povera, e dove avevano trovato sede alcune concerie. Dalla seconda metà alla fine dell'800 l'abitato si estese intorno a corso Francia e via Cibrario e con l'apertura di corso Regina Margherita fino alla cinta daziaria del Martinetto. Le tre arterie citate individuavano tre aree ben diverse: la zona di Valdocco e la zona del Martinetto abitate prevalentemente da operai; la zona di via Cibrario, con carattere più residenziale, abitata da commercianti, impiegati e studenti. Ancora oggi è possibile individuare queste due anime nel quartiere: la parte sud è quella più commerciale, con tanti



negozi e attività che gravitano attorno alle vie Cibrario e San Donato; la parte nord quella più operaia, legata alla massa di lavoratori delle industrie meccaniche. La parte meridionale del quartiere, infatti, è quella che ha visto la costruzione tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 di numerosi villini signorili in stile Liberty torinese: il più prestigioso è Casa Fenoglio-La Fleur; ma sono da ricordare anche il Villino Raby e altri numerosi palazzi che hanno reso la città di Torino uno degli esempi più significativi dell'architettura Liberty in Italia.

Nella seconda metà dell'800 si sono sviluppate importanti industrie: nel 1865 in via Balbis fu inventato il famoso gianduiotto dai maestri dolciari della Talmone-Caffarel-Prochet; in corso Regina Margherita in angolo con via Vicenza ha trovato sede lo stabilimento delle Pastiglie Leone, ditta che ha prodotto le famose pastiglie-caramelle; sempre nel borgo aveva anche sede il panettonificio La Torinese. Nello specifico, tutta l'area dove si trova l'immobile pignorato è stata sede del noto birrificio che produceva la birra Metzger, fondato nel 1848 da Karl Metzger, maestro birraio originario dell'Alsazia. Successivamente gli stabilimenti furono rilevati dalla Dreher di Trieste fino alla chiusura definitiva avvenuta nel 1975. A seguito dei bombardamenti che hanno colpito la città di Torino dal 1942 al 1944, gli edifici e i capannoni industriali della zona (come è il caso del fabbricato dove è collocato l'immobile pignorato) hanno subito varie ristrutturazioni sino ad alcune piuttosto recenti. Lo storico birrificio Metzger è diventato infatti un centro culturale, mentre la fabbrica delle Pastiglie Leone è oggi un condominio lussuoso e la concerchia Fiorio è diventata sede della Piazza dei Mestieri, luogo di incontro e di aggregazione per i giovani.

L'area nord del quartiere è stata invece interessata dallo sviluppo di grandi industrie, come le Ferriere Fiat e gli stabilimenti della Michelin. Dopo la dismissione delle numerose industrie, a partire dagli anni 2000 è stata interessata da importanti interventi di riqualificazione (Spina 3) inseriti all'interno di un progetto ancora più ampio di trasformazione urbana tuttora in corso (Passante ferroviario, Parco Dora, Environment Park, etc.) che rendono appetibile il quartiere dal punto di vista immobiliare.

Complessivamente San Donato si trova in una posizione semi-centrale ed è un quartiere abbastanza tranquillo, soprattutto nella parte sud; problemi maggiori emergono prevalentemente nella zona nord. Il quartiere offre ottimi servizi: negozi, uffici, banche, scuole, mercati e servizi sanitari. Nei dintorni si trovano infatti due dei principali ospedali della città di Torino come il Maria Vittoria e l'Amedeo di Savoia.

Per quanto riguarda i trasporti, il quartiere si trova abbastanza vicino alla stazione di Porta Susa; le tre fermate della metro, XVIII Dicembre, Principi d'Acaja e Bernini, servono



molto bene la zona sud; diverse sono le linee dei mezzi pubblici (linee 13, 9, 16, 3, 56) che collegano il quartiere con il centro e con gli altri quartieri della città.

- *Fabbricato* –

Struttura di elevazione

Il fabbricato dove è collocato l'immobile pignorato ha due ingressi pedonali da via Pier Dionigi Pinelli, l'uno al civico n.52, l'altro al civico n.54 e un ingresso carraio da via Principessa Clotilde n.45. All'immobile oggetto del procedimento esecutivo appartiene l'ingresso carraio situato alla destra del portone di ingresso del civico n.52 comunicante direttamente con il negozio/laboratorio artigianale. L'edificio appartiene all'isolato delimitato da via Pier Dionigi Pinelli, da via Luigi Galvani, da via Principessa Clotilde e da via Domenico Capellina (**All.to D** – Immagine satellitare). Come tutto il quartiere San Donato, l'isolato ha subito danni ingenti durante i bombardamenti della seconda guerra mondiale (dal 1942 al 1944), a cui sono seguite successive ricostruzioni. Il fabbricato fa parte di una cortina di edifici piuttosto disomogenea che vede la compresenza di edifici nati nella seconda metà dell'800 per scopi industriali e produttivi (fabbriche di birra, lanifici) e di edifici destinati a civile abitazione costruiti tra fine '800 e l'inizio del '900; non mancano in zona interventi più recenti costituiti da moderni condomini (**All.to E - Foto n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8**).

Il complesso edilizio attualmente presenta un edificio in linea articolato su tre piani fuori terra, piano interrato e piano sottotetto. Ciascun piano ha un'altezza media di 3,60 metri. Il fabbricato ha una lunghezza su via Pinelli di circa 45 metri ed un'altezza complessiva di circa 15 metri. Al piano terra del civico n.52 è presente solo l'ingresso al negozio/laboratorio artigianale, mentre ai piani superiori su ogni pianerottolo affacciano due unità immobiliari; al secondo piano c'è la sede di una impresa tessile; nel sottotetto sono presenti alcune mansarde.

L'edificio affaccia su un'area interna che presenta livelli di calpestio molto articolati appartenenti ai vari edifici che delimitano l'isolato tra via Pinelli, piazza Barcellona-via Capellina e via Principessa Clotilde. Una parte del laboratorio per la produzione di cioccolata si sviluppa infatti verso l'interno con un ampio locale di altezza pari a 3,60 metri collegato con un'altra area produttiva che presenta un'altezza maggiore pari a 5,25 metri. Dal civico n.45 di via Principessa Clotilde si sviluppa il viale di accesso al piano interrato che è destinato ad autorimesse e a magazzini (**All.to E - Foto n.6**).

Il fabbricato dove è collocato il laboratorio artigianale è a struttura mista con parti in muratura portante e parti realizzate con pilastri su plinti di fondazione e travi. Sono presenti



varie tipologie di tramezzi: laterizi, blocchetti di cemento, pannelli modulari montati su struttura leggera in acciaio. La copertura dell'edificio che affaccia su via Pinelli è a due falde rivestite con manto di tegole. La zona centrale, destinata al laboratorio artigianale, ha un solaio piano con lucernari, shed e abbaini per favorire l'illuminazione diurna.

Facciate

La facciata su via Pinelli è articolata su tre livelli; al piano terra (1° f.t.) la parete è rivestita con uno zoccolo basso in lastre di pietra dove sono presenti le aperture dei locali del piano interrato; segue una fascia trattata ad intonaco in rilievo di colore grigio sino ai davanzali delle finestre del negozio/laboratorio artigianale. All'estrema destra c'è il portone di ingresso del civico n.52, all'estrema sinistra quello del civico n.54. Il prospetto è caratterizzato dalle aperture delle finestre rettangolari dei tre piani fuori terra, che si corrispondono perfettamente in verticale. La parete esterna è intonacata e tinteggiata di colore giallo chiaro. Gli infissi sono sia in alluminio sia in legno con vetro singolo, muniti, nella maggior parte dei casi, di tapparelle di colore grigio chiaro. La facciata è conclusa dalla falda del tetto coperta dal manto in tegole **(All.to E - Foto n.5)**.

Non è stato possibile visionare e scattare fotografie della parte interna del cortile perché non visibile dal lato di via Principessa Clotilde e perché sul cortile affacciano immobili appartenenti a varie proprietà. Per quanto riguarda il laboratorio artigianale la parte che si affaccia sul lato interno è caratterizzata dalle ampie vetrate rettangolari che danno luce all'interno dei locali per la produzione di cioccolato. Ai piani superiori dalle foto scattate da via Principessa Clotilde sono visibili le fasce di finestre rettangolari e la falda del tetto con tegole.

Scale

Il fabbricato ha due corpi scala, uno con accesso dal civico 52 di via Pinelli, l'altro dal civico 54. Il portone del civico 52 immette in un androne a pianta rettangolare con pavimento in segato di marmo; quattro gradini rivestiti in marmo verde scuro conducono ad un'ampia porta in legno e vetro, a quattro ante con sopraluce centinato, che fa accedere al pianerottolo del piano terra dove sulla sinistra è collocata la porta di ingresso della YYYYYYYYYYYYYY.

Da questo livello parte la scala, senza ascensore, realizzata con travi a ginocchio, che ha uno sviluppo ad "U" con due rampe rettilinee raccordate da una terza rampa con pochi gradini. I gradini e i pianerottoli sono rivestiti in marmo verde scuro, le pareti sono tinteggiate di colore beige chiaro; il parapetto è in muratura con corrimano in legno dal disegno lineare.



Dal civico 54 si entra nell'androne del secondo corpo scala. L'androne è a pianta rettangolare ed ha un pavimento rivestito con lastre di pietra grigia; quattro gradini conducono al livello del piano terra dove, sulla destra, è collocata la porta di ingresso per gli addetti alla cioccolateria. Più all'interno si trovano un montacarichi e la scala che conduce ai piani superiori. Si tratta di una scala rettilinea a due rampe con parapetto in muratura rivestito da un corrimano in legno. I gradini sono rivestiti da lastre di pietra grigia; le pareti dell'androne e della scala sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. **(All.to E - Foto n.9, 10, 11, 12, 13, 14, 15).**

Impianti

L'edificio è munito di tutti i servizi quali impianto elettrico, idraulico, di fognatura, di gas, di riscaldamento, telefonico e citofonico. L'impianto di riscaldamento dell'edificio non è centralizzato. Complessivamente lo stato di conservazione dello stabile risulta discreto.

Il laboratorio artigianale con punto vendita è dotato degli impianti richiesti per il tipo di attività produttiva svolta (impianto di aerazione, impianto di climatizzazione di raffrescamento e riscaldamento, impianto elettrico per uso industriale con contatore nell'androne carraio, impianto idraulico, impianto fognario).

Consistenza e confini

L'unità immobiliare di proprietà della ditta YYYYYYYYYYYYYY di WWWWWWWW con sede in Torino, C.F. YYYYYYYYYYYYYY, è un laboratorio artigianale per la produzione di cioccolata e suoi derivati, con punto vendita e uffici, situato al piano terreno (1° f.t.) del fabbricato privo di ascensore sito nel Comune di Torino (TO) in via Pier Dionigi Pinelli n.52.

L'immobile confina in senso orario: a sud-ovest con via Pier Dionigi Pinelli, a nord-ovest con immobili di altra proprietà, a nord-est con il cortile e immobili di altra proprietà, a sud-est con fabbricato di altra proprietà con ingresso dal civico n.50 di via Pinelli **(All.to D – Immagine satellitare).**

L'immobile è articolato in varie zone come di seguito descritte a partire dall'ingresso all'immobile **(All.to G – Tav.1):**

- all'ingresso c'è un locale commerciale destinato alla vendita dei vari prodotti della ditta;
- segue una sezione adibita ad uffici (sala riunione ed uffici);

- la zona centrale è adibita a laboratorio artigianale con alcuni ambienti annessi per la realizzazione di prodotti specifici;
- la zona verso il civico n.54 di via Pinelli è un'area destinata ai lavoratori del laboratorio articolata in zona di ingresso, zona ristoro e spogliatoi con servizi igienici annessi, separati per gli uomini e per le donne;
- sul laboratorio centrale affacciano le porte di due ambienti adibiti a camera fredda;
- segue sul lato del cortile verso via Principessa Clotilde una zona articolata in laboratorio e depositi di imballaggi;
- verso destra è collocato un altro laboratorio con magazzini e depositi;
- di fianco al vano scala è presente l'androne carraio con accesso alla destra del civico 52 di via Pinelli.

La S.U. (superficie utile) è pari a mq 714.

La S.I.L. (superficie interna lorda) è pari a mq 850.

Dati catastali

L'immobile di proprietà della ditta Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ di WWWWWWW (trasformata in YYYYYYYYYYYYYY¹ il 12/02/2020, pag. 20) è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino (TO) al Foglio 1178, particella n.70, sub.1, categoria D/7, rendita euro 6.682,00, via Pierdionigi Pinelli n.52, piano terra (ex Foglio 176, particella 238, sub 1).

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria del bene **(All.to F)**.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile (All.to F)

Comune di TORINO (Codice L 219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 1178 – Particella: 70 – Sub.1

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ di WWWWWWW con sede in Torino (TO)	Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ =Y Y Y Y Y Y	Proprietà per 1/1

¹ Sarebbe necessario modificare l'intestazione catastale da Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ di WWWWWWW in YYYYYYYYYYYYYY.

Unità immobiliare dal 11/06/2021

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U.	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1178	70	1	1	D/7				€ 6.682,00	Variazione nel classamento del 11/06/2021 Pratica n.TO0111178 in atti dal 11/06/2021 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.39104.1/2021)
Indirizzo:					Via Pinelli Pierdionigi n.52 Piano T.						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					- classamento e rendita validati						

Mappali terreni correlati

Codice Comune L219 - Foglio 1178 - Particella 70

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2021

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U.	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1178	70	1	1	D/7				€ 6.682,00	Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/01/2021 Pratica n.TO0001284 in atti dal 11/01/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.884.1/2021)
Indirizzo:					Via Pinelli Pierdionigi n.52 Piano T.						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					- classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/06/2017

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U.	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1178	70	1	1	D/7				€ 6.693,28	Variazione del 09/06/2017 Pratica n.TO0162265 in atti dal 13/06/2021 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n.50702.1/2017)
Indirizzo:					Via Pinelli Pierdionigi n.52 Piano T.						
Notifica					Partita				Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2017

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U.	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
											Variazione del 06/03/2017 Pratica

1		1178	70	1	1	D/7				€ 6.693,28	n.TO0071272 in atti dal 06/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.26673.1/2017)
Indirizzo:					Via Pinelli Pierdionigi n.52 Piano T.						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.17102/1986.						

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2017

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U.	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 06/03/2017 Pratica n.TO0071271 in atti dal 06/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.26672.1/2017)
1		1178	70	1	1	D/7				€ 6.693,28	
Indirizzo:					Via Pinelli Pierdionigi n.52 Piano T.						
Notifica					Partita					Mod.58	
Annotazioni					di stadio: cancellazione planimetria del protocollo n.TO0023787/2017.						

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/2017

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 23/01/2017 Pratica n.TO0023787 in atti dal 23/01/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.12573.1/2017)
1		1178	70	1	1	D/7				€ 6.693,28	
Indirizzo:					Via Pinelli Pierdionigi n.52 Piano T.						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					di stadio: acquisizione planimetria						

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2013

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 30/05/2013 Pratica n.TO0204144 in atti dal 30/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.92784.1/2013)
1		1178	70	1	1	D/7				€ 6.693,28	
Indirizzo:					Via Pinelli Pierdionigi n.52 Piano T.						
Notifica					Partita					Mod.58	
Annotazioni					di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 176 pla 238 sub 1 per allineamento mappe.						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/01/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ DI WWWWWW con sede in Torino (TO)	Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ =Y Y Y Y Y Y	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 31/01/2020 Pubblico Ufficiale ----- Sede Torino (TO) Repertorio n.---- UU Sede Torino (TO) Registrazione n.---- registrato in data 12/02/2020 - MODIFICA RAGIONE SOCIALE Voltura n.-----1/2020 - Pratica n.----- --- in atti dal 21/02/2020.	

Situazione degli intestati dal 03/10/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ DI AAAAAAAAAAAAAAAAAA con sede in Torino (TO)	Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ Y ₁ =Y Y Y Y Y Y	Proprietà per 1/1 fino al 31/01/2020
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/10/2017 Pubblico Ufficiale ----- Sede Torino (TO) Repertorio n.----- --- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.-----1/2017 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 11/10/2017.	

Situazione degli intestati dal 27/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBBBB con sede in Milano (MI)	BBBBBBBBBBBBBB	Proprietà per 1/1 fino al 03/10/2017
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/12/2013 Pubblico Ufficiale ----- Sede Milano (MI) Repertorio n.----- --- FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n.-----1/2014 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 02/05/2014.	

Situazione degli intestati dal 30/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCCC sede in Milano (MI)	CCCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 27/12/2013
DATI DERIVANTI DA		del 30/05/2013 Pratica n.----- in atti dal 30/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.-----1/2013).	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/09/2002

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U.	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		176	238	1	1	D/7				€ 6.693,28	Variazione toponomastica del 10/09/2002 Pratica n.591888 in atti dal 10/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.23876.1/2002)
Indirizzo:					Via Pinelli Pierdionigi n.52 Piano T.						
Notifica					Partita				Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U.	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
											Variazione del 14/11/1994 Pratica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

2010. 
4/2008 CODICE FI

2010.
4/2008 CODICE FI

2010. 
4/2008 CODICE FI

2010.
4/2008 CODICE FI

2010. 
4/2008 CODICE FI

----- Sede Milano (MI) Repertorio n.-----/2008
 ----- NE Rettifica la trascrizione n.-----/2008
 ----- Reparto PI di Torino 1 in atti d

----- Sede Milano (MI) Repertorio n.-----/2008
 ----- NE Rettifica la trascrizione n.-----/2008
 ----- Reparto PI di Torino 1 in atti d

[illegible][illegible]

DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/12/2007 Pubblico Ufficiale ----- ----- Sede Milano (MI) Repertorio n.----- Trascrizione n.-----/2008 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 09/04/2008.
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 19/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCCCCCCC sede in Milano (MI)	CCCCCCCCCCCC	Proprietà per 1/1 fino al 19/12/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/12/2007 Pubblico Ufficiale ----- Sede Milano (MI) Repertorio n.----- --- FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettificata dalla trascrizione n.----- /2008 Rettificata dalla trascrizione n.-----/2008 Rettificata dalla trascrizione n.----- /2010 Nota presentata con Modello Unico n.----.1/2008 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 31/01/2008.		

Situazione degli intestati dal 24/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DD sede in Milano (MI)	DDDDDDDDDDDDDDDD	Proprietà per 1/1 fino al 19/12/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 24/10/2002 Pubblico Ufficiale ----- Sede Torino (TO) Repertorio n.--- ----- COMPRAVENDITA Trascrizione n.-----.1/2002 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 06/11/2002.		

Situazione degli intestati dal 18/03/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEE sede di Torino (TO)	EEEEEEEEEEEEEE	Proprietà per 1000/1000 fino al 24/12/2002
DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/03/1997 Pubblico Ufficiale ----- Sede Torino (TO) Repertorio n.----- UR Sede Torino (TO) Registrazione n.----- registrato in data 03/04/1997 - VENDITA Voltura n.-----.1/1997 - Pratica n.----- in atti dal 22/10/2004.		

Situazione degli intestati dal 18/03/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEE sede di Torino (TO)	EEEEEEEEEEEEEE	Proprietà per 1000/1000 fino al 18/03/1997
DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/03/1997 Pubblico Ufficiale ----- Sede Torino (TO) Repertorio n.----- UR Sede Torino (TO) Registrazione n.----- registrato in data 03/04/1997 - VENDITA Voltura n.-----.1/1997 - Pratica n.----- in atti dal 04/06/2004.		

Situazione degli intestati dal 07/03/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFF con sede in Torino Via Principessa Clotilde n.1		fino al 01/03/1994
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 07/03/1997 in atti dal 07/03/1997 INTEGR. PROT. n.---- del 05/05/80 (n.-----.1/1997).		

Situazione degli intestati dal 08/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GGGGGGGGG nato a Seregno (MB) il 07/09/1959	GGGGGGGGGGGGGG	Proprietà per 1000/1000 fino al 18/03/1997
DATI DERIVANTI DA	Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/06/1995 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n.-----.1/1997 - Pratica n.----- in atti dal 22/10/2004.		

Situazione degli intestati dal 08/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HHHHHHHHHHHHHH nata a Seregno (MB) il 20/06/1950	HHHHHHHHHHHHHH	Proprietà per 1000/1000 fino al 08/06/1995
DATI DERIVANTI DA		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/06/1995 – RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n.-----1/1997 – Pratica n.----- in atti dal 22/10/2004.	

Situazione degli intestati dal 08/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GGGGGGGGGG nato a Seregno (MB) il 07/09/1959	GGGGGGGGGGGGGG	Proprietà per 1000/1000 fino al 08/06/1995
DATI DERIVANTI DA		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/06/1995 – RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n.-----1/1997 – Pratica n.----- in atti dal 04/06/2004.	

Situazione degli intestati dal 08/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HHHHHHHHHHHHHH nata a Seregno (MB) il 20/06/1950	HHHHHHHHHHHHHH	Proprietà per 1000/1000 fino al 08/06/1995
DATI DERIVANTI DA		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/06/1995 – RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n.-----1/1997 – Pratica n.----- in atti dal 04/06/2004.	

Situazione degli intestati dal 01/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AAAAAAAAAAAAA nata a Ossi (SS) il 25/12/1947	AAAAAAAAAAAAA	Proprietà per 1/2 fino al 08/06/1995
2	LLLLLLLLLLLLLLL nata a Ossi (SS) il 03/08/1946	LLLLLLLLLLLLLLL	Proprietà per 1/2 fino al 08/06/1995
DATI DERIVANTI DA		Atto del 01/03/1994 Pubblico ufficiale ----- Sede Torino (TO) Repertorio n.----- ----- UR Sede Torino (TO) Registrazione n.----- registrato in data 22/03/1994 – Voltura n.-----1/2001 – Pratica n.----- in atti dal 22/05/2001.	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Impianto meccanografico dal 30/06/1987
1		176	238 278 279 280 283 284	1 1							
Indirizzo:					Via S. DONATO n.68 Piano DM						
Notifica					Partita		34877		Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFFFFFFFF con sede in Torino Via Principessa Clotilde n.1		fino al 07/03/1997
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico dal 30/06/1987.	

2) Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.



Titolarità dell'ente immobiliare pignorato

Alla data della trascrizione del pignoramento (13/07/2023) il bene era di proprietà della ditta YYYYYYYYYYYYYY di WWWWWWW con sede in Torino, C.F. YYYYYYYYYYYYYY, proprietaria dell'intera quota.



Provenienza e Cronistoria Ventennale (dal 13/07/2023 al 13/07/2003) (All.ti H, L)

- **In data 12/02/2020** con atto tra vivi di trasformazione di società a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.---, raccolta n.---, trascritto il giorno 27/02/2020 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----, la ditta Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁Y₁ di WWWWWWW, con sede in Torino (TO), C.F. YYYYYYYYYYYYYY, proprietaria per l'intera quota dell'immobile pignorato, sito in Torino alla via Pier Dionigi Pinelli n.52, individuato al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1178 particella 70 sub 1, e dell'intera quota dell'immobile sito in Torino alla via S. Donato n.29, individuato al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1178 particella 332 sub 7, è stata trasformata in YYYYYYYYYYYYYY con sede in Torino (TO), C.F. YYYYYYYYYYYYYY.

- **In data 31/01/2020** con atto di cessione di quote sociali a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.---, raccolta n.---, la signora AAAAAAAAAAAAAA, socio accomandatario della Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁Y₁, ha cessato di far parte della suddetta società e il signor WWWWWWW, socio accomandante sino ad allora, ha acquistato le quote della signora AAAAAAAAAAAAAA.

- **In data 03/10/2017** con atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto, rogante Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritto il giorno 11/10/2017 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, la ditta Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁ Y₁Y₁, di AAAAAAAAAAAAAA con sede in Torino (TO), C.F. YYYYYYYYYYYYYY, ha acquistato l'intera quota dell'immobile pignorato, sito in Torino alla via Pier Dionigi Pinelli n.52, individuato al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1178 particella 70 sub 1 (ex Foglio 176 particella 238 sub 1), da BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB appartenente al



l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.----- **(All.to H)**.



3) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.

Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)

Il portone del civico 52 di via Pier Dionigi Pinelli fa accedere in un androne a pianta rettangolare con pavimento in segato di marmo; quattro gradini rivestiti in marmo verde scuro conducono ad un'ampia porta in legno e vetro, a quattro ante con sopra-luce centinato, che immette sul pianerottolo del piano terra dove sulla sinistra è collocata la porta di ingresso della YYYYYYYYYYYYYYYY **(All.to E - Foto n.5, 9, 10, 11)**.

L'immobile è un laboratorio artigianale per la produzione di cioccolata e suoi derivati, con una parte adibita a negozio al dettaglio e uffici, situato al piano terreno (1° f.t.) del fabbricato privo di ascensore sito nel Comune di Torino (TO) in via Pier Dionigi Pinelli n.52. L'immobile ha doppio affaccio, uno orientato a sud-ovest su via Pinelli, l'altro a nord-est su un cortile interno che dà verso via Principessa Clotilde.

La S.U. (superficie utile) è pari a mq 714, la S.I.L. (superficie interna lorda) è pari a mq 850; l'altezza interna dei vari vani dell'immobile pignorato varia dai 3,60 metri ai 5,25.

Nell'Allegato G è presente la planimetria dell'immobile pignorato redatta in opportuna scala per rendere visibile la consistenza del bene; sono riportate le dimensioni, la numerazione e la denominazione dei locali così come indicati di seguito **(All.to G – Tav.1)**.

PIANO TERRA (1° f. t.)

(All.to G – Tav.1)

Si è scelto di utilizzare la tabella seguente per descrivere i vari ambienti in cui si articola l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; per ciascun ambiente sono state indicate il numero corrispondente sulla tavola di rilievo, la superficie, il tipo di finiture e le corrispondenti fotografie scattate al momento dei sopralluoghi, presenti nell'Allegato E.



LOCALE	MQ	FINITURE	FOTO n.
1) LOCALE VENDITA/NEGOZIO	35,30	Pavimento in gres porcellanato effetto pietra; pareti intonacate e tinteggiate di colore beige; controsoffitto.	16, 17
2) SALA RIUNIONI	11,60	Parete divisoria in vetro con porta in vetro; pavimento in gres porcellanato effetto pietra; pareti intonacate e tinteggiate di colore beige; controsoffitto; finestra con affaccio su via Pinelli.	18
3) LOCALE FILTRO AERATO	4,70	Pavimento in piastrelle rettangolari di colore beige; pareti rivestite con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 su cartongesso ignifugo e al di sopra intonacate e tinteggiate con smalto bianco; finestrino con affaccio su via Pinelli; mancano le due porte REI di separazione con la zona produttiva; controsoffitto.	19, 20
4) DISIMPEGNO	3,40	Pavimento in piastrelle di colore beige; pareti divisorie con elementi modulari; controsoffitto.	19
5) UFFICIO	9,70	Pavimento in piastrelle rettangolari di colore beige; parete esterna rivestita con piastrelle quadrate (20X20) bianche fino a metri 2,40 e al di sopra intonacata e tinteggiata di bianco; finestra con affaccio su via Pinelli; pareti divisorie interne con elementi modulari; controsoffitto.	21
6) UFFICIO	16,90	Pavimento in piastrelle rettangolari di colore beige; parete esterna rivestita con piastrelle quadrate (20X20) bianche fino a metri 2,40 e al di sopra intonacata e tinteggiata di bianco; finestra con affaccio	22, 23

		su via Pinelli; pareti divisorie interne con elementi modulari; controsoffitto.	
7) UFFICIO	13,00	Pavimento in piastrelle rettangolari di colore beige; parete esterna rivestita con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacata e tinteggiata di bianco; finestra con affaccio su via Pinelli; pareti divisorie con elementi modulari; controsoffitto.	24
8) LABORATORIO TORRONE	7,00	Pavimento in piastrelle rettangolari di colore beige; parete esterna rivestita con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacata e tinteggiata di bianco; parte della finestra in comune con l'area lavaggio (vano n.9) con affaccio su via Pinelli; pareti divisorie con elementi modulari; controsoffitto.	25
9) AREA LAVAGGIO	11,30	Pavimento in piastrelle rettangolari di colore beige; parete esterna rivestita con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacata e tinteggiata di bianco; restante parte della finestra in comune con il laboratorio torrone con affaccio su via Pinelli; pareti divisorie con elementi modulari; controsoffitto.	26
10) INGRESSO ADDETTI	7,70	Ingresso dal vano scala del civico n.54 con porta REI antipanico con apertura verso l'esterno sul vano scala; pavimento in piastrelle rettangolari color cotto; pareti intonacate e tinteggiate di bianco; infisso interno con pannello in legno opaco.	27, 28
11) SALA RISTORO	8,60	Pavimento in piastrelle quadrate di colore beige; pareti rivestite con piastrelle	29, 30



		quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacate e tinteggiate di bianco; infissi interni con pannello in legno opaco.	
12) SPOGLIATOIO UOMINI/ANTI-WC/WC/DOCCIA	9,20	Pavimento in piastrelle quadrate di colore beige; pareti rivestite con piastrelle quadrate (20X20) bianche fino a metri 2,40 e al di sopra intonacate e tinteggiate di bianco; infissi interni con pannello in legno opaco; finestra su via Pinelli; sopraluce tra la parete dell'anti-WC e i locali WC/doccia.	31, 32
13) SPOGLIATOIO DONNE/ANTI-WC/WC/DOCCIA	10,20	Pavimento in piastrelle quadrate di colore beige; pareti rivestite con piastrelle quadrate (20X20) bianche fino a metri 2,40 e al di sopra intonacate e tinteggiate di bianco; infissi interni con pannello in legno opaco.	33
14) CAMERA FREDDA	36,70	Pianta ad "L"; pavimento in piastrelle rettangolari color cotto; pareti rivestite con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e pareti intonacate e tinteggiate di bianco; la parete divisoria con il vano di ingresso per gli addetti al laboratorio è in blocchetti di gasbeton intonacati e tinteggiati con smalto ignifugo; porta REI per camera fredda.	41, 42
15) CAMERA FREDDA	11,40	Pavimento in piastrelle rettangolari color cotto; pareti rivestite con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e pareti intonacate e tinteggiate di bianco; porta REI per camera fredda.	43
16) LABORATORIO CENTRALE H. 3,50	240,00	Unico ampio vano destinato all'attività produttiva; pavimento in piastrelle rettangolari di colore beige; pilastri rivestiti	34, 35, 36, 37,



		con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacati e tinteggiati di bianco; separazione dalla zona uffici tramite pannelli modulari su griglia metallica; controsoffitto. Sono presenti alcune macchie di umidità con espulsione di parti di intonaco su alcuni pilastri.	38, 39, 40
17) LABORATORIO H.5,25	78,00	Una scala in acciaio con cinque gradini consente di superare il dislivello tra il Laboratorio centrale, indicato col numero 16, e il Laboratorio indicato col numero 17. Pavimento in piastrelle rettangolari trattate con resina epossidica di colore verde smeraldo per renderlo lavabile e impermeabile; pareti rivestite in parte con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacate e tinteggiate con smalto bianco ignifugo; ampia superficie finestrata in vetrocemento; controsoffitto.	44, 45, 46, 47, 48
18) DEPOSITO IMBALLAGGI PRIMARI	12,30	Pavimento in piastrelle rettangolari color cotto; pareti rivestite con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacate e tinteggiate di bianco.	49
19) DEPOSITO IMBALLAGGI SECONDARI	7,20	Pavimento in piastrelle rettangolari color cotto; pareti rivestite con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacate e tinteggiate di bianco.	50
20) LABORATORIO H. 4,55	49,60	Pavimento in piastrelle rettangolari color cotto trattate con resina epossidica di colore verde smeraldo; pareti rivestite con	51, 52, 53



		piastrelle quadrate bianche e al di sopra intonacate e tinteggiate di bianco; ampia superficie finestrata in vetrocemento; tramezzature in muratura e in elementi modulari.	
21) AREA LAVAGGIO	4,80	Pavimento in piastrelle rettangolari trattate con resina epossidica di colore verde smeraldo; pareti rivestite con piastrelle quadrate bianche e al di sopra intonacate e tinteggiate di bianco; superficie finestrata in vetrocemento.	54
22) EX CENTRALE TERMICA	7,70	Pavimento in piastrelle rettangolari color cotto; pareti in cemento grezzo; due porte REI.	53
23) DEPOSITO	9,20	Pavimento in piastrelle rettangolari color cotto; pareti in cemento grezzo; porta REI.	55
24) MAGAZZINO MERCI	60,40	Pavimento in piastrelle rettangolari trattate con vernice epossidica di colore verde smeraldo; pareti rivestite con piastrelle quadrate bianche (20X20) fino a metri 2,40 e al di sopra intonacate e tinteggiate di bianco; superficie finestrata in vetrocemento; è presente un ballatoio che consente, mediante una scala in metallo con cinque gradini, di accedere al Laboratorio centrale, indicato col numero 16. Al magazzino si accede anche direttamente dal passo carraio tramite una porta scorrevole per permettere il carico e lo scarico di materiali e merci.	56, 57
25) DEPOSITO SOTTOSCALA	6,10	Pavimento in lastre di marmo verde scuro e pareti intonacate e tinteggiate di colore grigio nella parte bassa e di bianco superiormente.	58



26) ANDRONE CARRAIO	43,00	Pavimentazione in cubetti di porfido per esterni con posa a ventaglio; pareti intonacate e tinteggiate di colore grigio in basso, e al di sopra di colore bianco; portone di accesso in lamiera zincata con sopraluce a un solo battente con apertura verso l'interno; parete in ferro e vetro con porta a scorrimento di comunicazione con il Magazzino Merci (vano n.24).	59
------------------------	-------	---	----

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.

IMPIANTI – L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto di allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile municipale; impianto di allacciamento alla fognatura pubblica; impianto di energia elettrica; impianto del gas di città; impianto telefonico e citofonico.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, sono presenti elementi interni scaldanti in ghisa, attualmente non alimentati, predisposti per un eventuale ripristino dell'impianto. La struttura è dotata di tutti i relativi impianti necessari per immobili adibiti alla produzione artigianale e alla vendita di cioccolato, prodotti derivati e affini. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler a gas collocato nello spogliatoio degli uomini.

STATO DI CONSERVAZIONE – Come si deduce dalla descrizione e dalle fotografie, lo stato di conservazione della proprietà è discreto.



4) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

Il bene oggetto di stima è di proprietà della Ditta YYYYYYYYYYYYYY, C.F. YYYYYYYYYYYYYY, con sede in Torino (TO) in via Pinelli n.52, proprietaria dell'intera quota **(All.ti F, H).**

La sottoscritta ha svolto le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Torino per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome della ditta esecutata in qualità di parte locatrice. Come da comunicazione via PEC del giorno 05/01/2024 da parte dell'Ufficio Territoriale di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti o comodati registrati agli uffici di Torino1 riferiti all'immobile pignorato aventi la ditta esecutata come dante causa, ma risultavano contratti registrati agli uffici di Torino 2 e di Torino 4. Dalle ispezioni effettuate presso gli uffici di Torino 2 e di Torino 4 ho potuto constatare che il contratto registrato nel 2006 presso Ufficio Territoriale di Torino 2 risulta risolto il 30/06/2009, come confermato anche tramite e-mail del 22/01/2024 del Capo Ufficio Territoriale di Torino 2, il Dott. ----- . Risultano registrati presso l'Ufficio Territoriale di Torino 4 i seguenti contratti: n.----- serie 3 registrato in data 24/04/2010 risolto in data 20/06/2011; n.----- serie 3 registrato in data 20/07/2011 risolto in data 01/08/2011; n.----- serie 3 registrato in data 20/09/2012 con scadenza il 30/06/2018, come da e-mail pervenuta dall'Ufficio Territoriale di Torino 4 del 30/01/2024 **(All.to N).**

5) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni, e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente; specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario; fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

Formalità gravanti sull'immobile

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 hanno evidenziato che sull'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1178 particella 70 sub 1, ed anche su altri beni, alla data di trascrizione del

pignoramento (13/07/2023) sussistevano numerose formalità, alcune delle quali richieste, ma tutte già presenti nel certificato ipotecario incluso nel fascicolo di causa.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno elencare di seguito tutte le formalità; esse però non risultano pregiudizievoli alla vendita del bene, tranne il pignoramento che è l'unica formalità pregiudizievole da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento (**All.to H**).

ELENCO FORMALITA' sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1178, Particella 70, Sub 1:



TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE del 02/05/2014 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. ----- Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 27/12/2013
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
a cui sono correlati i documenti elencati di seguito:
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/07/2014 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. ----- Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 08/07/2014
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/11/2014 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. ----- Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 12/11/2014
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/12/2014 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. ----- Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 12/11/2014
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014
5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/02/2015 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. ----- Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 16/01/2015
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE



Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/04/2015 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 15/04/2015

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/10/2015 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 22/09/2015

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/02/2016 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 29/01/2016

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/02/2016 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 11/02/2016

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/06/2016 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 10/06/2016

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

11. TRASCRIZIONE del 17/05/2018 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 03/10/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/05/2018 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 27/12/2013

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

13. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/12/2018 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----

Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 16/11/2018

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

14. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/07/2019 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----

Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 25/06/2019

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

15. Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/10/2019 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----

Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 12/09/2019

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

16. TRASCRIZIONE del 27/02/2020 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----

Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 12/02/2020

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

17. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/05/2020 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----

Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 24/04/2020

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

18. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/06/2020 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----

Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 17/06/2020

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014



19. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/10/2020 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 27/12/2013
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

20. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/07/2022 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 22/06/2022
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

21. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2023 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 08/02/2023
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2014

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 15/06/2023, Rep. n. -----, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 13/07/2023, Registro Generale n. -----, Registro Particolare n. -----,

a favore di
XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX,
per la quota di 1/1

contro
YYYYYYYYYYYYYY, con sede in Torino (TO)
C.F. YYYYYYYYYYYYYY,
per la quota di 1/1.

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 hanno evidenziato che sull'immobile censito precedentemente al N.C.E.U. del Comune di Torino (TO) al Foglio 176 particella 238 sub 1, da cui deriva l'attuale identificazione catastale, alla data di trascrizione del pignoramento (13/07/2023), sussistevano numerose formalità, come di seguito elencate:

ELENCO FORMALITA' sull'immobile precedente identificato al Catasto del Comune di Torino al Foglio 176, Particella 238, Sub 1, che ha originato l'attuale:

1. TRASCRIZIONE del 05/11/2002 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. ----- Pubblico ufficiale
----- Rep. ----- del 24/10/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 31/08/2008 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. ----- Pubblico ufficiale
----- Rep. ----- /----- del 19/12/2007
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
a cui sono correlati i documenti elencati di seguito:

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/04/2008 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 19/12/2007
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/04/2008 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 11/04/2008
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/05/2010 - Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 28/04/2010
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/04/2011 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 01/04/2011
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/08/2011 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 03/08/2011
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008
8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/03/2012 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 17/02/2012
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008
9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/12/2012 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 21/12/2012
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008
10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/07/2013 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 10/07/2013
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008
11. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/12/2013 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 11/12/2013
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008
12. TRASCRIZIONE del 11/10/2017 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico Ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 03/10/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
13. Rettifica a TRASCRIZIONE del 01/07/2020 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 25/06/2020
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008

14. Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/10/2020 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 02/10/2020
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008

15. Rettifica a TRASCRIZIONE del 29/06/2023 – Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Pubblico ufficiale ----- Rep. ----- /----- del 26/06/2023
ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. ----- del 2008

Non ci sono iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato.

La cancellazione totale dell'unica formalità pregiudizievole (pignoramento rep. n.----
trascritto il 13/07/2023 Reg. Gen. ----- Reg. Part. -----) sarà effettuata a cura della procedura
ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. La spesa fissa per la cancellazione del
pignoramento è pari ad euro 294,00, come da indicazione fornita dall'Agenzia delle Entrate.

- n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Regolamento di condominio

Lo stabile sito nel Comune di Torino (TO) in via Pier Dionigi Pinelli n.52-54, è dotato di
regolamento condominiale fornito dallo ----- (**All.to M**).

- n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Le interrogazioni svolte presso l'Ufficio Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di
Rivoli (TO) hanno evidenziato che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.

6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

L'amministrazione del fabbricato è affidata allo -----, sito a Torino (TO), via
Pio VII n.118/B. Come comunicato dall'amministratore nella e-mail del 30/01/2024, a tale
data il debito nei confronti del Condominio a carico della ditta esecutata ammontava ad Euro
13.598,65 (**All.to M**).

Come indicato in premessa, al mese di aprile 2024 sono vari gli atti di intervento per partecipare alla divisione del ricavato dalla vendita dell'immobile sulla base di decreti ingiuntivi e atti di precetto menzionati.

Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

7) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

Pratiche edilizie

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso il Comune di Torino per risalire alle varie pratiche che hanno interessato l'immobile pignorato. Sono state trovate e richieste numerose pratiche edilizie che hanno interessato sia l'isolato a cui appartiene l'immobile pignorato sia gli isolati limitrofi. Infatti, come scritto al paragrafo 1, nel quartiere San Donato dalla seconda metà dell'800 si sono sviluppate importanti industrie; in particolare l'area comprendente anche l'isolato dove si trova l'immobile pignorato è stata sede del famoso stabilimento industriale che produceva la birra Metzger, fondato nel 1848 da Karl Metzger.

Tra gli interventi da ricordare possiamo citare l'ampliamento su progetto dell'architetto Pietro Fenoglio dello stabilimento di via San Donato 68. Successivamente gli stabilimenti dell'area sono stati rilevati dalla Dreher di Trieste e, a seguito dei bombardamenti che hanno colpito la città di Torino dal 1942 al 1944, gli edifici e i capannoni industriali della zona hanno subito successive ristrutturazioni. Dopo la chiusura della Dreher il fabbricato di via Pinelli 52-54 è stato utilizzato dalla OOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOO & C. s.n.c. come laboratorio per la produzione di montaggi elettrici. Solo dal 1993 (come si desume dalla pratica n. 1992-1-01283 e dall'atto a rogito Notaio Dott. -----, rep. n. ----- /----- del giorno 01/03/1993) l'immobile ha cambiato destinazione d'uso, diventando laboratorio per la produzione di cioccolata e di suoi derivati.

Pertanto di seguito sono indicate solo quelle pratiche che interessano da vicino il fabbricato in cui si trova l'attuale YYYYYYYYYYYYYY:

- **Permesso di costruire n.508 del 26/01/1945**, pratica n.1944-1-30051. Tale pratica non riguarda direttamente l'immobile in esame ma l'edificio di via Pinelli n.60, adiacente all'edificio di via Pinelli 54-52. Con questa autorizzazione la ditta Metzger ha potuto ricostruire e ripristinare tre edifici in angolo tra via Pinelli e via Galvani che

avevano subito seri danni a seguito dei bombardamenti della seconda guerra mondiale (**All.to P1**).

- **Permesso di costruire n.806 del 27/03/1951**, pratica n.1950-1-10948, con cui la Società per Azioni Metzger con sede in via San Donato n.68 è stata autorizzata ad eseguire modifiche interne per la sistemazione dello stabilimento e degli uffici nella sua proprietà sita in Torino in via Pinelli 54-56, in conformità con l'allegato progetto approvato in data 05/12/1950. Questa è la prima pratica che interessa il fabbricato dove è collocato l'immobile oggetto della procedura, come si desume dai disegni allegati (**All.to P2**).
- **Concessione edilizia n.346 del 17/05/1993**, pratica n.1992-1-01283, con cui la OOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOOO & C. s.n.c. è stata autorizzata ad eseguire lavori edili con cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Torino via Pinelli n.52 da laboratorio per la produzione di montaggi elettrici senza saldatura a laboratorio artigianale per la produzione di cioccolata, come da progetto redatto dall'Ing. -----, allegato alla concessione (**All.to P3**).
- **Concessione edilizia n.55 del 21/10/1993** – pratica n.1993-1-02206 (Voltura della concessione n.346 del 17/05/1993), con cui le signore LLLLLLLLLLLLLLLL e AAAAAAAAAAAAAA hanno avuto l'autorizzazione ad eseguire modifiche interne all'immobile sito in Torino via Pinelli n.52 (lavori iniziati il 21/06/1993 e conclusi il 31/01/1995), per adeguare l'immobile da laboratorio per la produzione di montaggi elettrici a laboratorio artigianale per la produzione di cioccolata, come da progetto redatto dall'Ing. OBERTO Paolo (**All.to P4**).
- **Agibilità n.122/2004 del 30/06/2004** – pratica n.1995-2-00013, con cui l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torino ha rilasciato il certificato di agibilità alle signore LLLLLLLLLLLLLLLL e AAAAAAAAAAAAAA per il laboratorio artigianale sito in Torino in via Pinelli n.52 (**All.to P5**).
- **Autorizzazione edilizia n.492 del 21/05/1999** – pratica n.1998-1-15570, con cui le signore LLLLLLLLLLLLLLLL e AAAAAAAAAAAAAA hanno avuto l'autorizzazione ad eseguire lavori di adeguamento alle normative igienico-sanitarie del laboratorio sito in Torino in via Pinelli n.52 (**All.to P6**). In data 27/10/2000 le signore LLLLLLLLLLLLLLLL ed AAAAAAAAAAAAAA hanno chiesto la revoca dell'autorizzazione.
- **C.I.L.A. del 22/06/2020** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, art. 3 e art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) – pratica n.2020-20-10273, presentata dal professionista incaricato l'arch. ----- a nome della YYYYYYYYYYYYYY, C.F.



YYYYYYYYYYYYYY, per modifiche dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare sita in Torino in via Pinelli n.52 (**All.to P7**).

- **C.I.L.A. del 03/08/2020** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, art. 3 e art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) – pratica n.2020-20-13489, presentata dal professionista incaricato l'arch. ----- a nome della YYYYYYYYYYYYYY, C.F. YYYYYYYYYYYYYY, per ulteriori modifiche dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare sita in Torino in via Pinelli n.52 (**All.to P8**).

Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino il Certificato di Destinazione Urbanistica per la particella dove è collocato l'immobile oggetto della procedura, Foglio 1178 Particella 70 (**All.to Q - CDU**).

Dal documento, rilasciato in data 26/01/2024, risulta quanto segue:

- P.R.G. e vincoli -

Dall'analisi del Nuovo Piano Regolatore Generale della città di Torino approvato con D.G.R. n.3-45091 del 21/04/1995, pubblicato sul B.U.R. n.21 del 24/05/1995, vigente dal 24/05/1995, e della documentazione pubblicata sull'applicativo Gestione Varianti alla data del 17/01/2024, l'edificio sito a Torino, in via Pier Dionigi PINELLI n.52, individuato al catasto terreni al Foglio 1178, Particella 70, ricade nella Tavola 8b in:

- 1) - Zona normativa: Zona urbana di trasformazione ambito 8.19 (artt. 7-15 N.U.E.A. scheda n.8.19) ;
- 2) Su tutto il territorio comunale si applicano le "Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico" contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.).
- 3) Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1: 5.000), approvata con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C., l'immobile risulta essere:

- Inserito nella seguente classe di utilizzazione urbanistica:
classe I (P) (comma 2 punto 2.1.1 e commi 2-3 punto 2.1.2 dell'Allegato B alle N.U.E.A.);

- compreso in minima parte nel LIMITE DELL'AREA SOGGETTA ALL'ONDA DI PIENA PER COLLASSO DEI BACINI ARTIFICIALI;

4) Dalla lettura della tavola "Ambiti di Insediamento Commerciale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1: 5.000), allegata alla variante parziale n.160 al P.R.G.C., l'edificio risulta essere:

- compreso nella sezione di censimento n.635;
- compreso nel limite del "SISTEMA COMMERCIALE CIBRARIO SAN DONATO".

8. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Conformità/Difformità catastale ed urbanistica

Come si evidenzia dalla restituzione planimetrica del rilievo, dalla descrizione dell'immobile e dalla documentazione fotografica, l'assetto planimetrico dell'unità immobiliare di proprietà della YYYYYYYYYYYY di WWWWWW con sede in Torino, C.F. YYYYYYYYYYYY, coincide con gli elaborati presentati nell'ultima pratica edilizia, la C.I.L.A. del 03/08/2020 – pratica n.2020-20-13489, redatta dal professionista incaricato l'arch. -----, tranne per una piccola differenza relativa al muro che separa il laboratorio di altezza m 4,55 di mq 49,60, indicato nella planimetria di rilievo col numero 20, e il magazzino di altezza m 3,55 di mq 60,40, indicato nella planimetria di rilievo col numero 24.

Per sanare tale lieve difformità si potrà presentare allo Sportello Edilizia e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino una C.I.L.A. postuma che dovrà comprendere la relazione asseverata da parte del tecnico, comprensiva dei disegni dello stato precedente e dello stato di progetto in base a quanto stabilito dal T.U.E. - D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Il costo per sanare la difformità indicata comprensivo della sanzione pecuniaria, del costo per le pratiche edilizie, della segnalazione certificata di agibilità, della variazione catastale, della parcella del tecnico, può essere stimato intorno ai 2.500,00 euro.

Gli oneri per sanare gli abusi andranno a carico dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica

Attraverso le interrogazioni rivolte al S.I.P.E.E. per l'immobile sito nel comune di Torino (TO), in via PINELLI n.52, identificato catastalmente al foglio 1178, particella n.70, sub 1,



è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica codice n. 2017 107973 0283, redatto in data 02/05/2017 dall'Arch. ----- dello Studio -----, però scaduto il 31/12/2018 perché invalidato **(All.to R)**.

Il costo per far redigere da un professionista abilitato l'A.P.E. può variare dai 200 ai 300 euro.

9) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

Scelta dei criteri di stima²

La determinazione del valore dell'alloggio da stimare è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto (V_{m1}) a cui è stata associata una stima analitica (V_{m2}) secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato del bene in esame.

Stima sintetico-comparativa (V_{m1})

Valutazione in base al valore di mercato per confronto

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La scrivente ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), del Borsino Immobiliare della provincia di Torino, e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso le più note agenzie immobiliari presenti a Rivoli (TO).

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili ad uso commerciale/laboratori/magazzini e ad uso terziario, con stato conservativo normale inclusi

² Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1994;
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.

in zona semicentrale San Donato C8, microzona catastale n.19 per i dati OMI, quelle relative alle quotazioni del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: poiché non sono presenti dati relativi a beni adibiti ad attività industriali, si è ritenuto opportuno considerare la media tra i valori indicati per locali adibiti ad attività commerciali e per locali adibiti ad attività terziarie riportati dall'OMI per il quartiere San Donato: 995,00 €/mq.
- Borsino Immobiliare: valore medio 677,00 €/mq.
- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 800,00 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 824 €/mq per un laboratorio con annesso locale vendita con uno stato di conservazione normale.

In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva; la tipologia edilizia del fabbricato (tipologia in linea); la vetustà (edificio della prima metà del '900 ma che ha avuto una recente ristrutturazione ma con presenza di alcune infiltrazioni e macchie di umidità); il piano (piano terreno/1° f.t.); il grado delle finiture interne (discrete); le condizioni di manutenzione (discrete); le caratteristiche della dotazione di impianti (da revisionare e/o adeguare alle norme vigenti in base alla destinazione che si vorrà dare all'immobile).

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile (zona semicentrale della città Torino); la rete viaria (buona); i collegamenti al centro di Torino e alle autostrade (buoni); la rete dei collegamenti pubblici (buoni); la notevole presenza di servizi (banche, uffici, scuole, impianti sportivi).

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,90.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: D/7- fabbricati costruiti o adattati per le esigenze di un'attività industriale/produttiva e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (LABORATORIO ARTIGIANALE con PUNTO VENDITA e UFFICI).

Valore di mercato medio unitario al mq: 824,00 €/mq.

Superficie commerciale: mq 850,00.

Pertanto:

$Vm_1 = € (824,00 \times 850 \times 0,90) = € 630.360,00 = € 630.000,00$ (con arrotondamento)

$Vm_1 = € 630.000,00$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato in base al procedimento sintetico-comparativo.

Stima analitica di riscontro (Vm_2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (RI) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Successivamente si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

in cui

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Si è considerato un reddito mensile pari a: € 3.500,00 (reddito mensile)

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

$RI = € (3.500,00 \times 12) = € 42.000,00$ (reddito lordo annuo).

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 35% del reddito lordo:

$S = (42.000,00 \times 0,35) = € 14.700,00$.

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

$Rn = 42.000,00 - 14.700,00 = € 27.300,00$ (reddito netto annuale).

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 4%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r} = € (27.300,00 / 0.04) = € 682.500 = \text{€ } \mathbf{683.000,00} \text{ (con arrotondamento)}$$

$Vm_2 = \text{€ } 683.000,00$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che si differenziano di una percentuale minore del 10%, si è determinato il più probabile valore di mercato dell'alloggio come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$Vm = \frac{Vm_1 + Vm_2}{2} = € \frac{(630.000,00 + 683.000,00)}{2} = € 656.500,00 = \text{€ } \mathbf{657.000,00} \text{ (con arrotondamento)}$$

Pertanto è possibile concludere che il **valore di mercato attuale** del bene pignorato è pari a **euro 657.000.000,00** (diconsi euro seicentocinquantasettemila/00).

10) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

- 1) L'immobile pignorato di proprietà della ditta YYYYYYYYYYYYYY di WWWWWWWW con sede in Torino, C.F. YYYYYYYYYYYYYY, è un laboratorio artigianale per la produzione di cioccolata e suoi derivati, con punto vendita e uffici, situato al piano terreno (1° f.t.) del fabbricato privo di ascensore sito nel Comune di Torino (TO) in via Pier Dionigi Pinelli n.52. L'immobile confina in senso orario: a sud-ovest con via Pier Dionigi Pinelli, a nord-ovest con immobili di altra proprietà, a nord-est con il cortile e immobili di altra proprietà, a sud-est con fabbricato di altra proprietà con ingresso dal civico n.50 di via Pinelli. L'immobile è articolato in varie zone indicate con un numero nella planimetria di restituzione del rilievo effettuato durante i sopralluoghi. All'ingresso c'è un locale commerciale destinato alla vendita dei vari prodotti della ditta; segue una sezione adibita ad uffici (sala riunione ed uffici); la zona centrale è adibita a laboratorio artigianale con alcuni ambienti annessi per la realizzazione di prodotti specifici; la zona verso il civico n.54 di via Pinelli è un'area destinata ai lavoratori del laboratorio articolata in zona di ingresso, zona ristoro e relativi spogliatoi con servizi igienici annessi, separati per gli uomini e per le donne; sul laboratorio centrale affacciano le porte di due ambienti adibiti a camera fredda; segue sul lato del cortile verso via Principessa Clotilde una zona articolata in laboratorio e depositi di imballaggi primari e secondari; verso destra è collocato un altro laboratorio con magazzini e depositi; di fianco al vano scala è presente l'androne carraio con accesso alla destra del civico 52 di via Pinelli. La S.U. (superficie utile) è pari a mq 714. La S.I.L. (superficie interna lorda) è pari a mq 850. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino (TO) al Foglio 1178, particella n.70, sub.1, categoria D/7, rendita euro 6.682,00, via Pierdionigi Pinelli n.52, piano terra (ex Foglio 176, particella 238, sub 1). Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria del bene.
- 2) Alla data della trascrizione del pignoramento (13/07/2023) il bene era di proprietà della ditta YYYYYYYYYYYYYY di WWWWWWWW con sede in Torino, C.F. YYYYYYYYYYYYYY, proprietaria dell'intera quota. Si è ricostruita la cronistoria ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento individuando coloro che ne sono stati proprietari in tale periodo. Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto di stima è l'atto di compravendita del 24/10/2002 a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.-----, trascritto il giorno 05/11/2002 presso l'Ufficio



Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----.

- 3) Il bene pignorato è stato descritto facendo riferimento alle foto scattate e alla planimetria rilevata al momento dei sopralluoghi avvenuti il 13/01/2024 e il 20/01/2024.
- 4) Si è indicata la titolarità del bene oggetto di stima; non sono emersi contratti di affitto o di comodato. Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato dalla ditta YYYYYYYYYYYYYY come negozio e laboratorio artigianale per la produzione di cioccolata e di suoi derivati.
- 5) Sono state elencate le numerosissime formalità esistenti sull'immobile ma l'unica da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento, in quanto pregiudizievole, è la seguente:
 - **Pignoramento immobiliare** del giorno 15/06/2023, rep. n.-----, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 13/07/2023, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, a favore di XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1, contro YYYYYYYYYYYYYY, con sede in Torino (TO), C.F. YYYYYYYYYYYYYY, per la quota di 1/1.
- 6) Sono stati indicati gli oneri a carico della ditta esecutata, comunicati dall'amministratore del condominio in data 30/01/2024: a tale data il debito nei confronti del Condominio ammontava ad Euro 13.598,65, da aggiornare al momento del trasferimento. L'amministratore del condominio ha inoltre fornito copia del regolamento dello stabile. Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.
- 7) Sono state indicate le pratiche reperite presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino (TO) e la situazione urbanistica dell'immobile.
- 8) È stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica. In data 30/06/2004 (pratica n.1995-2-00013), l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torino ha rilasciato l'agibilità alle signore LLLLLLLLLLLLLL e AAAAAAAAAA per il laboratorio artigianale sito in Torino in via Pinelli n.52. Sono state evidenziate le difformità riscontrate dalla scrivente e sono state indicate le modalità e, orientativamente, il costo per sanarle. Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.
- 9) Il valore di mercato attuale del bene pignorato è stato stimato pari a **euro 657.000.000,00** (diconsi euro seicentocinquantasettemila/00).



- 10)** Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio) perché il complesso edilizio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

Rassegno la presente relazione che si compone di n.47 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco Allegati:

- A.** *Visura camerale.*
- B.** *Ricevute raccomandata 1 per comunicazione sopralluogo.*
- C.** *Verbali di sopralluogo.*
- D.** *Immagine satellitare.*
- E.** *Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegate anche in formato jpeg).*
- F.** *Documentazione catastale (visura storica catastale, estratto di mappa, planimetria catastale).*
- G.** *Rilievo (TAV.1).*
- H.** *Ispezioni ipotecarie.*
- L.** *Atto di compravendita del 03/10/2017, Notaio Dott. -----, repertorio n. ----/------.*
- M.** *Regolamento di condominio e oneri condominiali.*
- N.** *Comunicazioni Agenzia delle Entrate per eventuali fitti.*
- P1. P2. P3. P4. P5. P6. P7. P8.** *Pratiche edilizie.*
- Q.** *C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).*
- R.** *A.P.E. (scaduto).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Torino, 24/05/2024

In fede
Arch. Laura Scarcia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

