



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 492/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Maria Vittoria CHIAVAZZA



CUSTODE:

IVG



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Riccardo Baratelli

CF:BRTRCR46D09L219V

con studio in TORINO (TO) via Carmagnola 9

telefono: 3389464196

email: ing.baratelli@gmail.com

PEC: riccardo.baratelli@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Riccardo Baratelli

Pagina 1 di 8





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 492/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TORINO Corso Novara 19, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale è posto al piano terreno del fabbricato ed è composto da un locale cucina, un ampio locale ristorazione con bancone bar, due sale ristorazione di minore superficie, tre locali servizi con rispettivi antibagno; al piano interrato un'ampia cantina/deposito composta da due locali, una ulteriore piccola cantina.

Il locale presenta due vetrine con affaccio su corso Novara e sei vetrine con affaccio su via Lombardore, tutte dotate di serrande comandate elettricamente,

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica 40x40; la cucina ed i servizi hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di condizionamento. Le condizioni di manutenzione interne sono ottime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 859 sub. 86 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 156 mq, rendita 2.940,71 Euro, indirizzo catastale: Corso Novara 19 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione dei subalterni 53 e 54
Coerenze: Corso Novara, Via Lombardore, altra proprietà, cortile condominiale, vano scala, androne condominiale

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **cantina**, composto da due vani, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- (catasto)
Coerenze: sottosuolo di corso Novara, sottosuolo di via Lombardore, cantina 8, corridoio comune, vano scale, ancora corridoio comune, cantina 25.

A.2 **cantina**, composto da un vano, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- (catasto)
Coerenze: corridoio comune, altro locale, sottosuolo cortile, altro locale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	42,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.870,00
Data di conclusione della relazione:	16/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il locale, adibito a ristorante pizzeria è nella disponibilità dell'esecutato, attualmente inutilizzato e non più in attività, con la presenza all'interno di diversi arredi e beni mobili.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/1999 a firma di Caligaris Pier Carlo ai nn. 264155 di repertorio, iscritta il 20/12/2019 a Torino1 ai nn. 53055/8371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 555707,62.

Importo capitale: 277853,81

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/06/2005 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 8162/2005 di repertorio, trascritta il 28/06/2005 a Torino1 ai nn. 28088/16958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 26/11/2009 a firma di Tribunale Torino ai nn. 27053 di repertorio, trascritta il 09/12/2009 a Torino1 ai nn. 43788/28211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 28/06/2017 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 18467/2017 di repertorio, trascritta il 14/07/2017 a Torino1 ai nn. 28654/20035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 30/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 15340/2025 di





repertorio, trascritta il 16/09/2025 a Torino1 ai nn. 39636/29796, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.352,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.325,62
Millesimi condominiali:	115,64

Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di condominio, depositato con rogito Notaio Pier Crlo Caligaris in data 15 maggio 2001, rep. 271788/28019, registrato a Torino il 23 maggio 2001 al numero 5261 non prevede particolari vincoli oltre a quelli di normale consuetudine.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione di Conte Donato senior (dal 21/01/2025), con atto stipulato il 16/01/2025 a firma di TORINO II ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA ai nn. 543711/88888/24 di repertorio, trascritto il 21/01/2025 a Torino1 ai nn. 2298/1809



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 24/11/2021 a firma di Terrone Francesco ai nn. 7348/14082 di repertorio, trascritto il 23/12/2021 a Torino1 ai nn. 55899/41194

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita, con atto stipulato il 01/10/2024 a firma di Terrone Francesco ai nn. 26145/2024 di repertorio, trascritto il 29/10/2025 a Torino1 ai nn. 46881/35169

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione espressa di eredità, con atto stipulato il 01/10/2024 a firma di Terrone Francesco ai nn. 26145/21251 di repertorio, trascritto il 17/10/2024 a Torino 1 ai nn. 41669/32397

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/10/2001 fino al 21/07/2022), con atto stipulato il 23/10/2001 a firma di Pier Carlo Caligaris ai nn. 273931 di repertorio, trascritto il 26/10/2001 a Torino1 ai nn. 43164/29157

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione di D'Amelio Maria (dal 21/07/2022 fino al 21/01/2025), con atto stipulato il 05/07/2022 a firma di Torino II atti pubblici ai nn. 258721/88888/22 di repertorio, trascritto il 21/07/2022 a Torino1 ai nn. 32865/24495





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono reperibili dati relativi alla costruzione originale del fabbricato, comunque anteriore al 1 settembre 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 1511, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fusione di due unità commerciali con nuova organizzazione degli spazi interni, presentata il 16/10/2006, rilasciata il 02/02/2007 con il n. 1511 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati forniti i certificati di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



BENI IN TORINO CORSO NOVARA 19, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A





negozio a TORINO Corso Novara 19, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale è posto al piano terreno del fabbricato ed è composto da un locale cucina, un ampio locale ristorazione con bancone bar, due sale ristorazione di minore superficie, tre locali servizi con rispettivi antibagno; al piano interrato un'ampia cantina/deposito composta da due locali, una ulteriore piccola cantina.

Il locale presenta due vetrine con affaccio su corso Novara e sei vetrine con affaccio su via Lombardore, tutte dotate di serrande comandate elettricamente,

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica 40x40; la cucina ed i servizi hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di condizionamento. Le condizioni di manutenzione interne sono ottime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 859 sub. 86 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 156 mq, rendita 2.940,71 Euro, indirizzo catastale: Corso Novara 19 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione dei subalterni 53 e 54
Coerenze: Corso Novara, Via Lombardore, altra proprietà, cortile condominiale, vano scala, androne condominiale

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tram distante 200 metri
autobus distante 200 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sopra della media
nella media

nella media
nella media
nella media
al di sopra della media
nella media
nella media
nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta attestato di prestazione energetica

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	156,00	x	100 %	=	156,00
Totale:	156,00				156,00

ACCESSORI:

cantina, composto da due vani, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- (catasto)
Coerenze: sottosuolo di corso Novara, sottosuolo di via Lombardore, cantina 8, corridoio comune, vano scale, ancora corridoio comune, cantina 25.



descrizione	consistenza		indice		commerciale
	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

cantina, composto da un vano, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- (catasto)
Coerenze: corridoio comune, altro locale, sottosuolo cortile, altro locale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.000,00**



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Comune di Torino



VALORE DI MERCATO (OMV):





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	156,00	42,00	114.000,00	114.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 114.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 1.130,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 112.870,00

data 16/01/2026

il tecnico incaricato

Riccardo Baratelli

