



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 696/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino



CUSTODE:

Avv. Raffaella Garimanno



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2026



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



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 696/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a TORINO Via Caramagna 6, quartiere Nizza Millefonti, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di procedura sono due distinti locali: un negozio al piano terreno attualmente utilizzato come ufficio e facente parte del condominio di Via Caramagna 6 ed un basso fabbricato interno cortile con accesso carraio dalla via Caramagna attualmente sede operativa di una carrozzeria; questa unità immobiliare è singola ed indipendente. Le due unità costituiscono un unico lotto.

Il negozio al piano terreno è costituito da un unico locale più un servizio con antibagno e locale di sgombero ove è installata la caldaia per il riscaldamento autonomo. Affaccia sulla via e sul passo carraio che immette al cortile di proprietà esclusiva ed al basso fabbricato; i serramenti sono in alluminio, pavimento in piastrelle ceramiche, Ristrutturato in tempi recenti si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Il basso fabbricato ha una superficie catastale coperta di mq. 353 oltre al cortile ed all'accesso carraio; è un locale con la struttura tipica di un capannone industriale, notevolmente luminoso, altezza interna di m. 3,74. Pavimentato con piastrelle di gres industriale comprende sul fondo un locale utilizzato come magazzino. A fianco dell'ingresso principale una porta interna conduce ai locali servizi, spogliatoio e mensa per i dipendenti; questa zona, pavimentata e rivestita con piastrelle ceramiche, è dotata di impianto di condizionamento.

Il riscaldamento del capannone è fornito da elettroventilatori che saranno a breve sostituiti in quanto non più a norma, con relativi oneri sostenuti dal locatario come dallo stesso indicato.

L'impianto elettrico è in parte di recente installazione.

Le condizioni generali di manutenzione sono molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno A + B, ha un'altezza interna di 3,06 - 3,74. Identificazione catastale:

- foglio 1421 particella 197 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 47 mq, rendita 160,21 Euro, indirizzo catastale: Via Caramagna n. 6 - interno B - piano T-, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in unico corpo con il sub. 5001: Via Caramagna, casa di civile abitazione di Via Caramagna n. 6 con relativo cortile di pertinenza, proprietà di Via Caramagna n. 8, proprietà Martini o aventi causa, e proprietà di Via Caramagna n. 4.,

- foglio 1421 particella 197 sub. 5011 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 353 mq, rendita 1.203,24 Euro, indirizzo catastale: VIA CARAMAGNA n. 6 Interno A Piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in unico corpo con il sub. 1: Via Caramagna, casa di civile abitazione di Via Caramagna n. 6 con relativo cortile di pertinenza, proprietà di Via Caramagna n. 8, proprietà Martini o aventi causa, e proprietà di Via Caramagna n. 4.,

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	400,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 241.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.971,00
Data di conclusione della relazione:	25/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/11/2021, con scadenza il 31/10/2027, registrato il 01/12/2021 a TORINO 3 ai nn. N. 13897 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 24.000 annui + IVA



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 19/02/2014 a firma di Marco Valente ai nn. 71825/21038 di repertorio, iscritta il 26/02/2014 a Torino1 ai nn. 6108/710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 315000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/10/2025 a firma di U,N.E.P. ai nn. 22145 di repertorio, trascritta il



28/10/2025 a Torino1 ai nn. 46664/35015, 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: €.**130,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

La sola unità sub 1 (negozi) fa parte del condominio; il capannone, il cortile e l'androne carraio sono unità autonome e non sono parte del condominio.

Il regolamento di condominio deoisitato con atto Notaio Podio del 23 marzo 1984, rep. 58055/13113, non prevede vincoli particolari 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 Atto di scissione (dal 28/10/2009), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di Marco valente ai nn. 60533/15824 di repertorio, trascritto il 28/10/2009 a Torino 1 ai nn. 37973/24716

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 04/08/1986 fino al 28/10/2009), con atto stipulato il 31/07/1986 a firma di Bruno Tessitore ai nn. 10542/4229 di repertorio, trascritto il 04/08/1986 a Torino 1 ai nn. 22576/16368

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **86-01-05921**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne, presentata il 01/08/1986 con il n. 86-01-05921 di protocollo, rilasciata il 17/10/1985 con il n. 1196/86 di protocollo

Art. 26 N. **15399**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento parziale di soletta, presentata il 01/11/1998 con il n. 15399 di protocollo, rilasciata il 01/11/1998 con il n. 15399 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne non dichiarate

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

Costi di regolarizzazione:

- Necessaria presentazione di CILA in sanatoria: €1.500,00

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: L'impianto di riscaldamento non è a norma ma è in via di aggiornamento a carico dell'affittuario. Non risultano certificazioni di conformità per gli altri impianti

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

BENI IN TORINO VIA CARAMAGNA 6, QUARTIERE NIZZA MILLEFONTI

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a TORINO Via Caramagna 6, quartiere Nizza Millefonti, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di procedura sono due distinti locali: un negozio al piano terreno attualmente utilizzato come ufficio e facente parte del condominio di Via Caramagna 6 ed un basso fabbricato interno cortile con accesso carraio dalla via Caramagna attualmente sede operativa di una carrozzeria; questa unità immobiliare è singola ed indipendente. Le due unità costituiscono un unico lotto.

Il negozio al piano terreno è costituito da un unico locale più un servizio con antibagno e locale di sgombero ove è installata la caldaia per il riscaldamento autonomo. Affaccia sulla via e sul passo carraio che immette al cortile di proprietà esclusiva ed al basso fabbricato; i serramenti sono in alluminio, pavimento in piastrelle ceramiche, Ristrutturato in tempi recenti si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Il basso fabbricato ha una superficie catastale coperta di mq. 353 oltre al cortile ed all'accesso carraio;



è un locale con la struttura tipica di un capannone industriale, notevolmente luminoso, altezza interna di m. 3,74. Pavimentato con piastrelle di gres industriale comprende sul fondo un locale utilizzato come magazzino. A fianco dell'ingresso principale una porta interna conduce ai locali servizi, spogliatoio e mensa per i dipendenti; questa zona, pavimentata e rivestita con piastrelle ceramiche, è dotata di impianto di condizionamento.

Il riscaldamento del capannone è fornito da elettroventilatori che saranno a breve sostituiti in quanto non più a norma, con relativi oneri sostenuti dal locatario come dallo stesso indicato.

L'impianto elettrico è in parte di recente installazione.

Le condizioni generali di manutenzione sono molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno A + B, ha un'altezza interna di 3,06 - 3,74. Identificazione catastale:

- foglio 1421 particella 197 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 47 mq, rendita 160,21 Euro, indirizzo catastale: Via Caramagna n. 6 - interno B - piano T-, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in unico corpo con il sub. 5001: Via Caramagna, casa di civile abitazione di Via Caramagna n. 6 con relativo cortile di pertinenza, proprietà di Via Caramagna n. 8, proprietà Martini o aventi causa, e proprietà di Via Caramagna n. 4.,
- foglio 1421 particella 197 sub. 5011 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 353 mq, rendita 1.203,24 Euro, indirizzo catastale: VIA CARAMAGNA n. 6 Interno A Piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in unico corpo con il sub. 1: Via Caramagna, casa di civile abitazione di Via Caramagna n. 6 con relativo cortile di pertinenza, proprietà di Via Caramagna n. 8, proprietà Martini o aventi causa, e proprietà di Via Caramagna n. 4.,

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lingotto - Sede della Regione Piemonte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 300
autobus distante 50

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
ottimo ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato fornito alcun 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
Negozi/ufficio	47,00	x	100 %	=	47,00
Capannone uso carrozzeria	353,00	x	100 %	=	353,00
Totale:	400,00				400,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **303.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 303.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 303.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Comune di Torino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	400,00	0,00	303.500,00	303.500,00
				303.500,00 €	303.500,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 60.700,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 241.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Riccardo Baratelli

Pagina 7 di 8



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:

€. 329,00

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:

€. 240.971,00

data 25/02/2026



il tecnico incaricato
Riccardo Baratelli

