



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

405/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mauro Barotto

CF: BRTMRA58R29H355F

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43

telefono: 0121322598

email: studio.barotto@tin.it

PEC: mauro.barotto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 405/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Evangelista Torricelli 3, quartiere Crocetta per la quota di:

- 70/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 30/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano quarto (quinto fuori terra) del fabbricato di civile abitazione situato in Torino, via Torricelli Evangelista, 3, entrostante ad area di mq.340 distinta al Catasto terreni al Foglio 1338 particella n. 320 ed è composto da ingresso, soggiorno-living, due camere, due servizi igienici, disimpegno e balcone e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5 p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,80 m..Identificazione catastale:

- foglio 1338 particella 320 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.020,00 Euro, indirizzo catastale: Via Torricelli Evangelista n. 3, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/02/2026 Pratica n. TO 0075849 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: Da nord, in senso orario, via Torricelli, altra u.i., vano scale condominiale, cortile privato e Condominio di via Torricelli, 5

L'intero edificio sviluppa sette piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1951.

B cantina a TORINO Via Evangelista Torricelli 3, quartiere Crocetta per la quota di:

- 70/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 30/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale di deposito (cantina) oggetto di pignoramento è situato al piano interrato del fabbricato di civile abitazione situato in Torino, via Torricelli Evangelista, 3, entrostante ad area di mq.340 distinta al Catasto terreni al Foglio 1338 particella n. 320 ed è composto da un unico locale e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,15 m..Identificazione catastale:

- foglio 1338 particella 320 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 26,04 Euro, indirizzo catastale: Via Torricelli Evangelista n. 3, piano: S1, intestato



a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/09/2023 Pratica n. TO0242092 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: da nord, in senso orario, terrapieno di via Torricelli, altra cantina, disimpegno cantine e altra cantina

L'intero edificio sviluppa sette piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1951.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 262.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.900,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo eseguito il 24/03/2026

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure effettuate in data 05/05/2026 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano variazioni successive alle date dei rispettivi pignoramenti (ad eccezione di una annotazione a trascrizione relativa ad altro procedimento estinto).

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 18/12/2023 a firma di Notaio DE LUCA Leonardo ai nn. 32785/25092 di repertorio, iscritta il 20/12/2023 a Torino 1 ai nn. 53233/7478, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 124.500,00.

Importo capitale: 83.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterni 17 e 18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 13655 di repertorio, trascritta il 11/07/2025 a Torino 1 ai nn. 31080/23462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterni 17 e 18

pignoramento, stipulata il 04/12/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 28065 di repertorio, trascritta il 19/12/2025 a Torino 1 ai nn. 55969/42059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterni 17 e 18

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: € **1.786,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **205,60**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **2.379,14**

Millesimi condominiali: **105**

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio dello stabile in Torino, via Torricelli, 3, fornito in copia dall'Amministratore, *Studio PICARELLA&BARDINO, via Grassi, 5 - Torino*, e la Modifica al Regolamento allegata all'Atto di vendita del notaio Felice ROSSI di Torino del 09/11/1992, repertorio n. 32195, registrato a Torino il 27/11/1992 al n. 1.531, reperito in copia presso l'Agenzia delle Entrate, non prevede particolari prescrizioni oltre a quelle di normale consuetudine e indica proprietà collettive, obblighi dei condomini, spese generali, amministrazione, disposizioni varie e transitorie e tabelle quote di proprietà.

Nelle tabelle allegate all'Atto ROSSI del 09/11/1992 sopracitato, alle unità oggetto di pignoramento vengono attribuiti 105 millesimi di proprietà e compartecipazione alle spese dell'intero condominio e 180 millesimi per le spese dell'ascensore,

Nella tabella di ripartizione delle spese preventive di esercizio 01.07.2025 /



30.06.2026, alle unità oggetto di pignoramento viene indicata una quota di spese generali, acqua e ascensore, pari ad euro 1.786,02,52, oltre ad euro 593,14 di debito da precedente esercizio.

In merito agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., considerato che l'immobile è situato nel Comune di Torino, da ricerche effettuate dallo scrivente presso lo specifico Ufficio della Regione Piemonte, Commissariato per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, si dà atto che con l'istanza n. 67.4.1 del 12.01.31 in risposta alla Circolare 20 del dicembre 1930, la Città di Torino comunica che *nel territorio di questo Comune non esistono beni attualmente o in passato oggetto di uso civico.*

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2023), con atto stipulato il 18/10/2023 a firma di Notaio DE LUCA Leonardo ai nn. 32527/24888 di repertorio, trascritto il 23/10/2023 a Torino 1 ai nn. 44047/34222.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterni 17 e 18

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 27/02/2022), con atto stipulato il 16/06/2000 a firma di Notaio PALERMO Nicola ai nn. 40874 di repertorio, trascritto il 26/06/2000 a Torino 1 ai nn. 23245/13784.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterno 7 (ora subalterni 17 e 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/02/2022 fino al 18/10/2023), registrato il 18/11/2022 a Torino 1 ai nn. 443817/88888, trascritto il 25/11/2022 a Torino 1 ai nn. 50571/37974.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterno 7 (ora subalterni 17 e 18).

Accettazione espressa di eredità, notaio SMIRNE Paolo Maria del 20/05/2022 repertorio n. 7839/5672, trascritto a Torino 1 il 26/05/2022 n. 22833/16919

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 1951-1-11358, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di due piani di stabile già a 3 p.f.t., presentata il 01/01/1951 con il n. 01-01-1951 di protocollo, rilasciata il 27/11/1951 con il n. 1420 di protocollo, agibilità del 04/07/1958 con il n. 326 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a stabile in Torino, via Evangelista Torricelli, 3



Articolo 48 L.47/86 N. **1986-9-20697**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria opere interne, presentata il 26/06/1986 con il n. 20697 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterno 7 (ora subalterni 17 e 18)

Art. 26 Legge n. 47/86 N. **1998-9-12337**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 10/09/1998 con il n. 12337 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterno 7 (ora subalterni 17 e 18)

S.C.I.A. in sanatoria N. **2023-9-12258**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e esatta rappresentazione prospetto laterale, presentata il 23/06/2023 con il n. 12258 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterno 7 (ora subalterni 17 e 18)

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **2023-20-25064**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria leggera, presentata il 13/12/2023 con il n. 25064 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterno 17 .

Fine Lavori del 18/2/2026

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **543**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA A TRE PIANI f.t., presentata il 01/01/1925 con il n. 1925-1-463 di protocollo, rilasciata il 14/05/1925 con il n. 543 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Torino, via Torricelli Evangelista

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 24/05/1995, l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - Area Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 mq/mq

Riferimenti normativi: Art. 4 - 8 - 12 N.T.A.

Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione

. Il titolo è riferito solamente al Immobili in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterni 17 - 18

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: cantina al p.s. (subalterno 18) non corrisponde al progetto originario (pratica 543/1995) per mancata variante (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis, DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

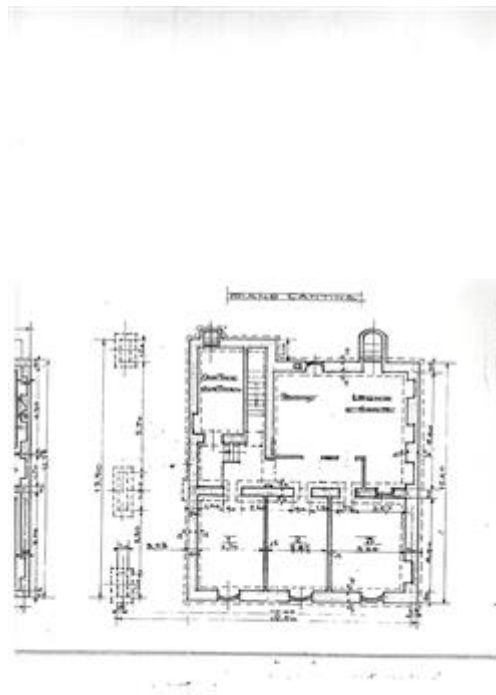
- Pratica edilizia, sanzione e diritti di segreteria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Immobili in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterni 17 e 18



Planimetria stato di fatto della cantina al p.s. (sub. 18)



Planimetria stato autorizzato della cantina al p.s. (sub. 18)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobili in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterni 17 e 18

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobili in Torino, via Evangelista Torricelli, 3, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1338 particella n. 320 subalterni 17 e 18

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA EVANGELISTA TORRICELLI 3, QUARTIERE CROCETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Evangelista Torricelli 3, quartiere Crocetta per la quota di:

- 70/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 30/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano quarto (quinto fuori terra) del fabbricato di civile abitazione situato in Torino, via Torricelli Evangelista, 3, entrostante ad area di mq.340 distinta al Catasto terreni al Foglio 1338 particella n. 320 ed è composto da ingresso, soggiorno-living, due camere, due servizi igienici, disimpegno e balcone e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per statuizione del Regolamento di Condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5 p.f.t.), ha un'altezza interna di 2,80 m..Identificazione catastale:

- foglio 1338 particella 320 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.020,00 Euro, indirizzo catastale: Via Torricelli Evangelista n. 3, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/02/2026 Pratica n. TO 0075849 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: Da nord, in senso orario, via Torricelli, altra u.i., vano scale condominiale, cortile privato e Condominio di via Torricelli, 5

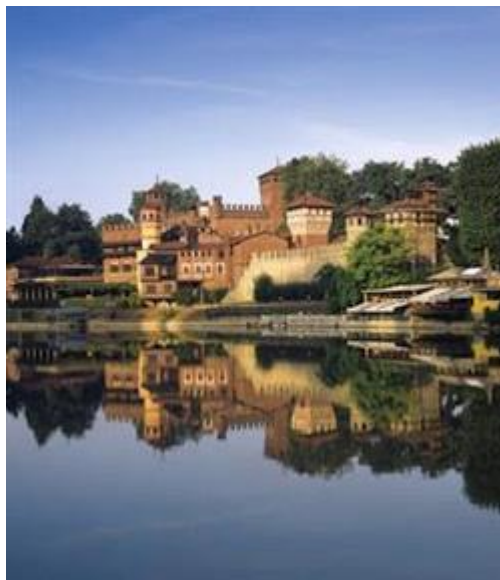
L'intero edificio sviluppa sette piano, sei piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1951.



*Veduta del condominio da via Torricelli**Veduta del condominio da via Torricelli*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Politecnico, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco del Valentino con castello e borgo medievale.

*borgo medievale del Valentino*

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.

ferrovia distante 2 Km.

al di sopra della media



al di sopra della media



tangenziale distante 7 Km.
aeroporto distante 15 Km.
metropolitana distante 1,5 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in lastre di pietra al piano terreno e parte in mattoni a vista e parte in intonaco a calce ai piani superiori, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con scuretti interni, ai piani bassi e con avvolgibili in legno ai piani superiori e portone di ingresso carraio e pedonale in legno, pavimentazione atrio di accesso in piastrelle di gres ceramico e pedate delle scale condominiali in cemento smaltato ed è dotato di ascensore ed impianti citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle in ceramica nei servizi igienici, pavimenti in piastrelle di ceramica ed in tessere di gres antigelive sul balcone, porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca, elementi radianti in acciaio smaltato, apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio cromato ed è dotato di impianti autonomi di riscaldamento con caldaia a gas metano e di condizionamento canalizzato.

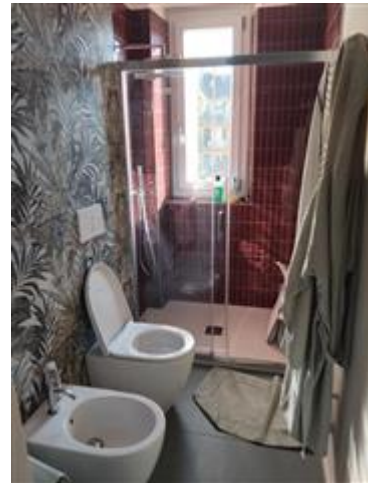


soggiorno-living



camera 1





w.c.-doccia 1

CLASSE ENERGETICA:

[186,99 KWh/m²/anno]

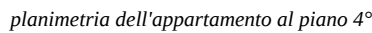
Certificazione APE N. 2023 1215399 0068 registrata in data 19/09/2023

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
Totale:	0,00		0,00





DEFINIZIONI:

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/03/2026

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: Alloggio al piano quinto composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi

Indirizzo: Corso Galileo Ferraris, 129

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 247.000,00 pari a 2.872,09 Euro/mq

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: Alloggio al piano sesto, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e due balconi



Indirizzo: Corso Alcide De Gasperi, 48

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 212.000,00 pari a 2.717,95 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della particolarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione e sopraelevazione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di lieve crescita del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 2.500,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'alloggio per un terzo la superficie del balcone e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$\text{mq.}[(7,90 \times 5,80) + (7,65 \times 6,60) + (1,90 \times 2,45)] + (6,80 \times 1,30) \times 1/3 = \text{mq.}103,90 = \text{mq.}104,00$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$\text{mq.}104,00 \times \text{€}./\text{mq.} 2.500,00 = \text{€} 260.000,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	260.000,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 260.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 260.000,00
---	---------------------

BENI IN TORINO VIA EVANGELISTA TORRICELLI 3, QUARTIERE CROCETTA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a TORINO Via Evangelista Torricelli 3, quartiere Crocetta per la quota di:

- 70/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 30/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale di deposito (cantina) oggetto di pignoramento è situato al piano interrato del fabbricato di civile abitazione situato in Torino, via Torricelli Evangelista, 3, entrostante ad area di mq.340 distinta al Catasto terreni al Foglio 1338 particella n. 320 ed è composto da un unico locale e con esso sono





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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con orditura in legno, manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in lastre di pietra al piano terreno e parte in mattoni a vista e parte in intonaco a calce ai piani superiori, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con scuretti interni, ai piani bassi e con avvolgibili in legno ai piani superiori e portone di ingresso carraio e pedonale in legno, pavimentazione atrio di accesso in piastrelle di gres ceramico e pedate delle scale condominiali in cemento smaltato ed è dotato di ascensore ed impianti citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui.

Il locale di deposito (cantina) oggetto di pignoramento presenta solaio a volta e tramezzi divisorii con altre cantine in mattoni pieni intonacati, pavimentazione in vetuste piastrelle di ceramica e porta di ingresso in lamiera zincata ed è privo di impianti.



veduta porta di accesso e interno cantina al piano interrato



veduta interno cantina al piano interrato

CONSISTENZA:

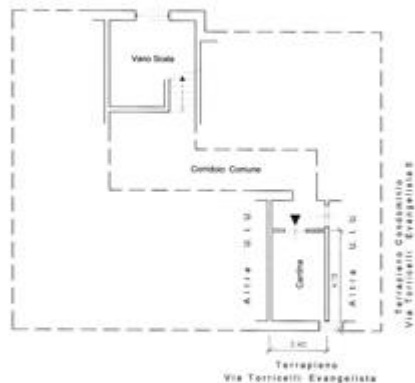
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



CORPO B - FOGLIO 1338 n° 230 sub. 18

PIANTA PIANO INTERRATO (H = m. 2,15)
Scala 1:100**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della particolarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione e sopraelevazione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di lieve crescita del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 500,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'unità immobiliare in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda del locale e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.}(2,40 \times 4,15) = \text{mq.}9,96 = \text{mq.} 10,00$$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$$\text{mq.}10,00 \times \text{€./mq.} 500,00 = \text{€.} 5.000,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Torino, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, idealista, osservatori del mercato immobiliare Osservatori FIAIP e omi torinoFIMAA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	260.000,00	260.000,00
B	cantina	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				265.000,00 €	265.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 262.500,00

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: €. 623,00

Arrotondamento del valore finale: €. -23,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 261.900,00

data 08/05/2026

il tecnico incaricato



Mauro Barotto

