



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 559/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino



CUSTODE:

Dott. Francesco Civran



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Maurizio Gulotta

CF:GLTMRZ57T15L219P

con studio in TORINO (TO) VIA MARCO POLO 27

telefono: 3355289091

email: maurizio.gulotta@libero.it

PEC: m.gulotta@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Maurizio Gulotta

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 559/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Amedeo Peyron 44 bis, quartiere San Donato, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo, terzo fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio due balconi più cantina al piano interrato. Il fabbricato condominiale ha accesso dalla via Peyron attraverso un androne carraio che comunica con il cortile interno nel quale è presente un basso fabbricato ad uso box auto. L'edificio ha struttura in cemento armato con solai in laterocemento, murature in mattoni e manto di copertura in tegole laterizie. La facciata sulla via è in mattoni a faccia vista con un rivestimento in lastre di travertino fino al primo piano. La facciata sul cortile è in intonaco tinteggiato. Grondaie e pluviali sono in lamiera di rame sulla via ed in pvc nel cortile interno. All'interno, l'androne carraio ha pavimento in marmo e rivestimenti in travertino. La scala è in marmo con pareti intonacate. E' presente un ascensore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è alimentato dalla rete di teleriscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di metri 3.17. Identificazione catastale:

- foglio 1176 particella 419 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 809,10 Euro, indirizzo catastale: via Amedeo Peyron 44 bis, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: alloggio: cortile, vano scala, pianerottolo, ascensore, alloggio 7, via Peyron e stabile di via Peyron 46; cantina: corridoio comune, cantina 4, sottosuolo via Peyron, locale autoclave.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.026,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.223,69
Data di conclusione della relazione:	28/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 25/02/2009 a firma di Notaio Enrico Prever ai nn. 16126/11670 di repertorio, registrata il 02/03/2009 a Torino 2 ai nn. 3154, iscritta il 03/03/2009 a Torino 1 ai nn. 8117/1672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 255000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/07/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 16184/1 di repertorio, trascritta il 03/09/2025 a Torino 1 ai nn. 38761/29248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	99

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2009), con atto stipulato il 25/02/2009 a firma di notaio Enrico prever ai nn. 16125/11669 di repertorio, registrato il 02/03/2009 a Torino 2 ai nn. 3153, trascritto il 03/03/2009 a Torino 1 ai nn. 8116/5173

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/1997 fino al 03/03/2009), con atto stipulato il 18/09/1997 a firma di notaio Mario Sicignano ai nn. 30705 di repertorio, trascritto il 23/09/1997 a Torino 1 ai nn. 22786/14949

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/1997 fino al 03/03/2009), con atto stipulato il 18/09/1997 a firma di notaio Mario Sicignano ai nn. 30705 di repertorio, trascritto il 23/09/1997 a Torino 1 ai nn. 22786/19949

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 177/1939, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 28/12/1938 con il n. 897 di protocollo, rilasciata il 27/05/1939 con il n. 177 di protocollo

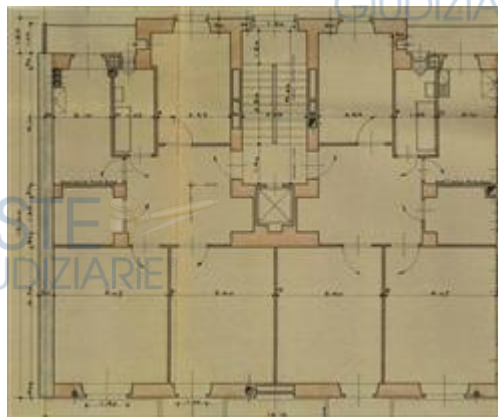
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Urbana Storico Ambientale 13 - Residenza R2 - Indice di edificabilità fondiario: 1.35 mq/mq. Norme tecniche di attuazione ed indici: Edifici caratterizzanti il tessuto storico - Interventi consentiti : completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

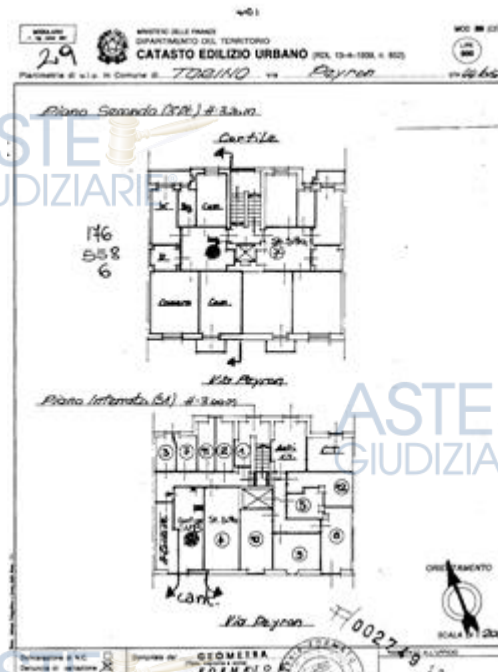
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA AMEDEO PEYRON 44 BIS, QUARTIERE SAN DONATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Amedeo Peyron 44 bis, quartiere San Donato, della superficie commerciale di **98,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo, terzo fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio due balconi più cantina al piano interrato. Il fabbricato condominiale ha accesso dalla via Peyron attraverso un androne carraio che comunica con il cortile interno nel quale è presente un basso fabbricato ad uso box auto. L'edificio ha struttura in cemento armato con solai in laterocemento, murature in mattoni e manto di copertura in tegole laterizie. La facciata sulla via è in mattoni a faccia vista con un rivestimento in lastre di travertino fino al primo piano. La facciata sul cortile è in intonaco tintecciato. Grondaie e pluviali sono in lamiera di rame sulla via ed in pvc nel cortile interno. All'interno, l'androne carraio ha pavimento in marmo e rivestimenti in travertino. La scala è in marmo con pareti intonacate. E' presente un ascensore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è alimentato dalla rete di teleriscaldamento.

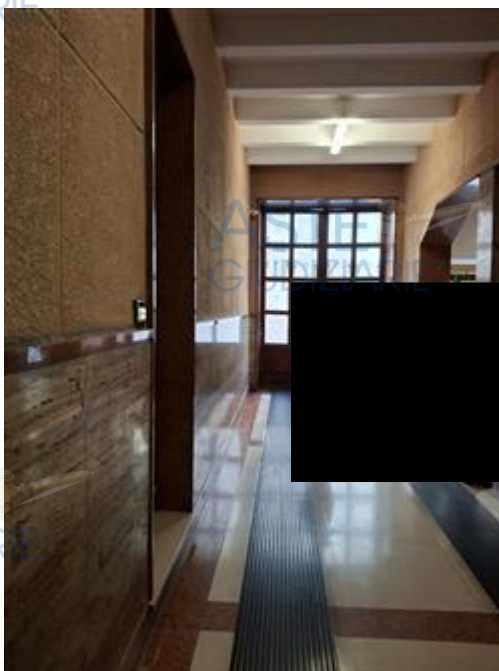
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di metri 3.17. Identificazione catastale:

- foglio 1176 particella 419 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 809,10 Euro, indirizzo catastale: via Amedeo Peyron 44 bis, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: alloggio: cortile, vano scala, pianerottolo, ascensore, alloggio 7, via Peyron e stabile di via Peyron 46; cantina: corridoio comune, cantina 4, sottosuolo via Peyron, locale autoclave.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2009.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 650 metri

ferrovia distante 1.000 metri

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 ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

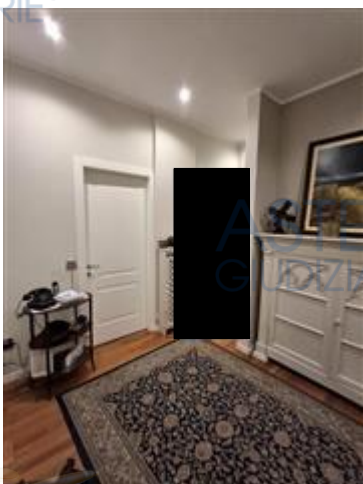
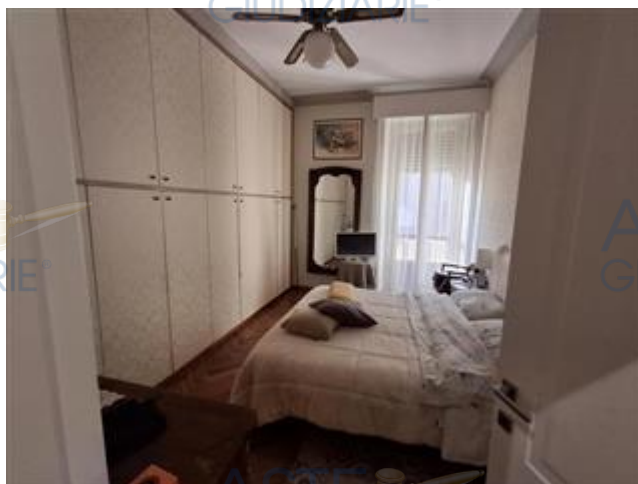
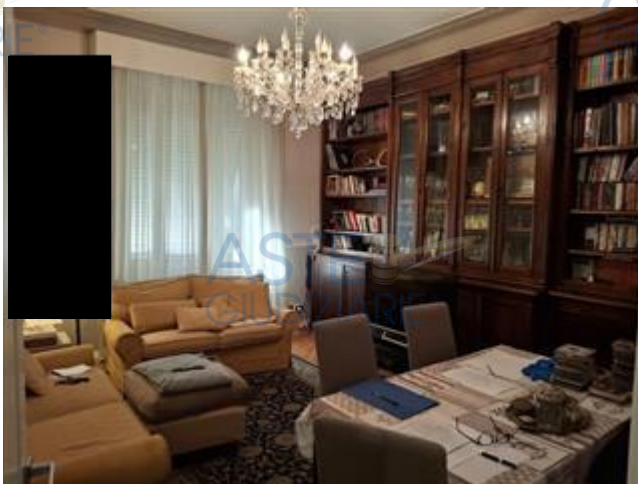
nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha pavimenti in parquet di legno nelle camere e nel soggiorno, di ceramica in bagno, cucina e ripostiglio. Pareti intonacate e rivestimenti in piastrelle ceramiche nella cucina e nel bagno. I serramenti sono in PVC a taglio termico con vetrocamera isolante. Riscaldamento centralizzato con radiatori, termovalvole e contabilizzatori. Acqua calda sanitaria prodotta da caldaia a gas. Impianto idrico e di fognatura. Impianto elettrico sottotraccia. Al piano interrato è presente una cantina con pareti in mattoni a vista, pavimento in cemento e porta in lamiera di ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	98,00	x	100 %	=	98,00

tecnico incaricato: Maurizio Gulotta

Pagina 8 di 12

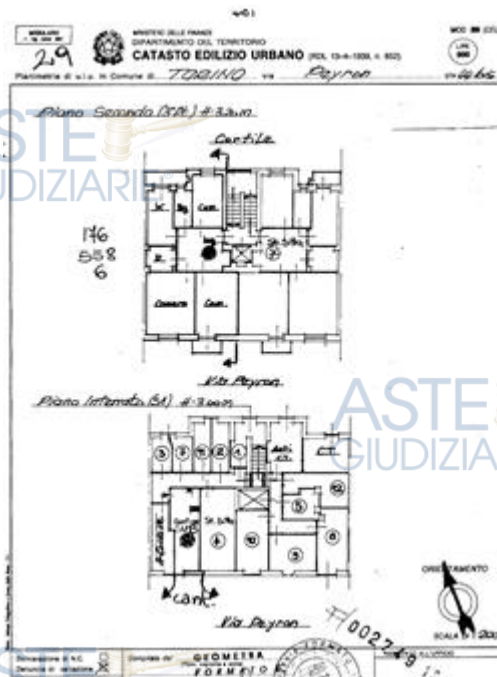
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

98,00

98,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2025

Fonte di informazione: Vendo Casa

Descrizione: appartamento due camere, soggiorno, cucina, bagno e cantina al quarto piano con ascensore

Indirizzo: via Carlo Boncompagni

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.631,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.368,42 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: Maurizio Gulotta

Pagina 9 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Data contratto/rilevazione: 19/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento di soggiorno, due camere, cucina, bagno e cantina

Indirizzo: via Durandi

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	225.000,00	225.000,00
Consistenza	98,00	95,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.631,58	2.777,78

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	375,00	375,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.368,42	2.368,42

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		225.000,00	225.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		7.105,26	18.947,37
Prezzo corretto		232.105,26	243.947,37

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

238.026,32

Divergenza:

4,85%

<

10%

Il valore medio al metro quadrato è in linea con i valori delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

98,00

x

2.428,84

=

238.026,32

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 238.026,32

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 238.026,32



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di confronto di mercato (MCA: Market Comparison Approach) con valori noti di beni comparabili simili, in libera vendita e reperiti in zona, le cui caratteristiche sono inserite nel programma per il calcolo matriciale di variabilità dei rapporti mercantili.

Il metodo comparativo utilizzato per la stima, tiene conto dell'analisi di beni comparabili analoghi con una divergenza percentuale complessiva minore del 10%, pertanto di immobili, non nuovi, non ristrutturati, per i quali non è operante la garanzia sui vizi, pertanto il valore ottenuto risulta già comprensivo della riduzione correlata

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: Vendo Casa, Reh Solution Real Estate, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,00	0,00	238.026,32	238.026,32
				238.026,32 €	238.026,32 €

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:

€. 238.026,32

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 23.802,63

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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:

€. 214.223,69



data 28/12/2025



il tecnico incaricato
Maurizio Gulotta

