



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

531/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

Dott. Marco CLEMENTE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Peroglio

CF:PRGGLC65B24L219M

con studio in COLLEGNO (TO) VIA ALMESE 25

telefono: 0114160979

fax: 0114010928

email: peroglioluca@libero.it

PEC: gianluca.peroglio@geopec.it



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 531/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TORINO Via San Donato 21 bis, quartiere San Donato, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare in oggetto è composto da un corpo di fabbrica a cinque piani fuori terra, affrontato sulla Via San Donato e d'angolo con la Via Saccarelli. Attraversato l'androne pedonale distinto con civico n. 21 bis della Via San Donato e dotato di citofono, si raggiunge il cortile condominiale ove si articola un corpo di fabbrica a due piani fuori terra ove si trova il cespite immobiliare in esame.

L'alloggio, accessibile dal pianerottolo del primo piano della scala interna al cortile, si compone di ingresso (adibito a cucina), soggiorno, due camere e bagno. L'appartamento dispone di balcone esclusivo delimitato da cancelletto in ferro, collegato ad ampio terrazzo affrontato su Via Saccarelli, nonché di pertinenziale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), interno 16, scala interna al cortile, ha un'altezza interna di 3,25 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1178 particella 355 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Donato n. 21 bis, piano: primo (2° fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità censita al fg. 174 particella 896 sub. 21, in forza di variazione per allineamento mappe n. 75751.1/2013 del 21/05/2013)

Coerenze: l'alloggio (distinto nel regolamento di condominio con il n. 16): vano scala, altro stabile di Via Saccarelli, Via Saccarelli, terrazzo di pertinenza dell'alloggio 11, cortile condominiale e ballatoio comune; la cantina (distinta nel regolamento di Condominio con il n. XXI): corridoio comune a due lati, cantina XXII e altro edificio in mappa particella 356.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.500,00
Data della valutazione:	26/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Come risulta dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Torino 1, l'alloggio era stato "concesso" in locazione a terzo soggetto con lo stesso cognome dell'esecutato, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 10 ottobre 2019 e registrato il 29/10/2019 al n. 20923 Serie 3, per la durata di anni 4 + 4 avente inizio in data 10/10/2019, con un canone annuo di € 3.000,00. Il contratto è stato risolto in data 1/06/2024

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, iscritta il 08/01/2024 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. gen. 704 part. 87, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da in rinnovazione dell'iscrizione n. 995 del 07/02/2004, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di atto rogito notaio Giuseppe VOLPE del 06/02/2004 rep. 84192/22319.

Importo ipoteca: 117.000,00.

Importo capitale: 78.000,00.

La formalità è riferita solamente a Alloggio in Torino, Via San Donato n. 21 bis, censito al Catasto Fabbricati al fg. 1178 particella 355 sub. 21 (già fg. 174 n. 896 sub. 21) .

La formalità può essere cancellata Totalmente a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: -cancellazione ipoteca volontaria €. 35,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/04/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 9294/2018 di repertorio, trascritta il 13/06/2018 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. gen. 24019 part. 17158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Alloggio in Torino, Via San Donato n. 21 bis, censito al Catasto Fabbricati al fg. 1178 particella 355 sub. 21 (già fg. 174 n. 896 sub. 21) .

La formalità può essere cancellata totalmente a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: cancellazione pignoramento imposta fissa €. 200,00 + imposta di bollo €. 59,00 + taxa ipotecaria €. 35,00 e così per complessive €. 294,00

pignoramento, stipulata il 06/04/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 7867/2019 di



repertorio, trascritta il 13/05/2019 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. gen. 19744 part. 14282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Alloggio in Torino, Via San Donato n. 21 bis, censito al Catasto Fabbricati al fg. 1178 particella 355 sub. 21 (già fg. 174 n. 896 sub. 21) .

La formalità può essere cancellata totalmente a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: cancellazione pignoramento imposta fissa € . 200,00 + imposta di bollo € . 59,00 + taxa ipotecaria € . 35,00 e così per complessive € . 294,00

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 14414/2024 di repertorio, trascritta il 10/07/2024 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. gen. 28831 part. 22552, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Alloggio in Torino, Via San Donato n. 21 bis, censito al Catasto Fabbricati al fg. 1178 particella 355 sub. 21 (già fg. 174 n. 896 sub. 21) .

La formalità può essere cancellata totalmente a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a: cancellazione pignoramento imposta fissa € . 200,00 + imposta di bollo € . 59,00 + taxa ipotecaria € . 35,00 e così per complessive € . 294,00

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:	€ . 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 2.707,82
Millesimi condominiali:	28
Ulteriori avvertenze:	

Il regolamento di condominio dello stabile di Via San Donato n. 21 bis angolo Via Saccarelli è stato acquisito dallo scrivente presso lo studio dell'Amministratore "STUDIODCR" di Torino, Piazza Rivoli n. 11. Il regolamento, corredato di planimetrie dei singoli piani estratte da rogito del notaio Gregorio BORGIO datata 28 luglio 1949, all'art. 7 prevede che "gli appartamenti dei condomini devono essere esclusivamente destinati ad uso di civile abitazione o di studio professionale"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/02/2004 a firma di notaio Giuseppe VOLPE ai nn. 84191/22318 di repertorio, registrato il 06/02/2004 a Ufficio delle Entrate di Torino 2° ai nn. 1613, trascritto il 07/02/2004 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. gen. 5950 part. 3871.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Torino Via San Donato n. 21 bis, censito al Catasto Fabbricati al fg. 174 n. 896 sub. 21 (ora fg. 1178 n. 355 sub. 21 in forza di variazione per allineamento mappe n. 75751.1/2013 del 21/05/2013).



Il Sig. MAKBOUL Omar ha acquistato l'immobile dalla Sig.ra GARUFFO Giuseppa o Giuseppina nata a Torino il 23 ottobre 1963,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo stabile di Via San Donato n. 21 bis angolo Via Saccarelli n. 12 è di remota costruzione, risalente verosimilmente nei primi decenni del secolo scorso.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino non è stato reperito l'originario titolo edilizio.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra la planimetria catastale del 2004 allegata al titolo di acquisto dell'esecutato con lo stato rilevato in loco, è emersa una differente posizione della porta tra le due camere lato Via Saccarelli, spostata successivamente verso il soggiorno/cucina. Trattasi di marginale difformità interna rientrante nelle "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis c. 2 bis del DPR 380/2001, aggiornato con le modifiche introdotte dalla L. 105/2024 (Decreto Salva Casa). Si è rilevato inoltre un uso "improprio" del vano di ingresso, utilizzato come cucina. Detto vano comunica direttamente con il servizio igienico, privo di antibagno. Occorre pertanto ripristinare la destinazione originaria, spostando il mobilio della cucina nel vano adiacente, già destinato a tale uso. Non si ravvisa comunque la necessità di presentare CILA in sanatoria, ma unicamente di ripristinare la destinazione originaria dei vani, così come indicata nella planimetria allegata al titolo di acquisto dell'esecutato.

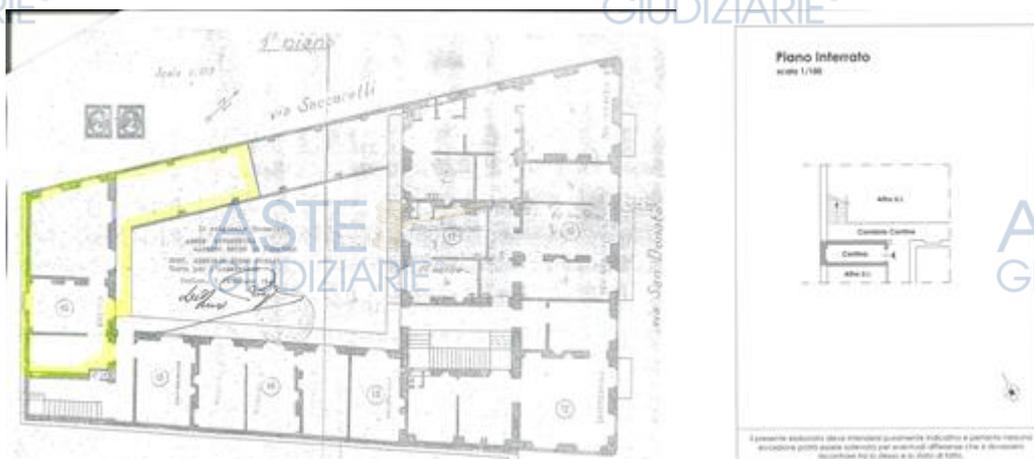
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Spostamento del mobilio della cucina dal vano di ingresso all'adiacente locale già destinato a tale uso, così da ricostituire la regolarità igienico-edilizia dell'alloggio.

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

Costi di regolarizzazione:

- spostamento del mobilio della cucina dal vano d'ingresso nell'originario vano soggiorno, così da ricostituire la regolarità igienico edilizia dell'alloggio





Planimetria allegata a atto notarile del 1949

Pianta della cantina - Stato di fatto



Pianta dell'alloggio - Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

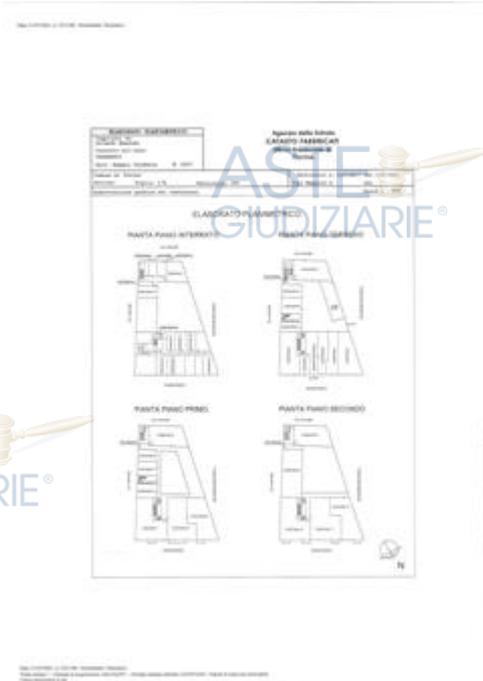
Sono state rilevate le seguenti difformità: differente posizione della porta tra le due camere lato Via Saccarelli, indicata nella planimetria catastale del 2004 allegata al titolo di acquisto dell'esecutato nel tramezzo tra i due vani, spostata successivamente verso la cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per l'esatta raggugurazione dell'immobile. Onorari del professionista €. 500,00 oltre oneri fiscali e diritti castali pari a €. 100,00: €.740,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni



Pianta della cantina Stato di fatto

Pianta dell'alloggio Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO VIA SAN DONATO 21 BIS, QUARTIERE SAN DONATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via San Donato 21 bis, quartiere San Donato, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare in oggetto è composto da un corpo di fabbrica a cinque piani fuori terra, affrontato sulla Via San Donato e d'angolo con la Via Saccarelli. Attraversato l'androne pedonale distinto con civico n. 21 bis della Via San Donato e dotato di citofono, si raggiunge il cortile condominiale ove si articola un corpo di fabbrica a due piani fuori terra ove si trova il cespite immobiliare in esame.

L'alloggio, accessibile dal pianerottolo del primo piano della scala interna al cortile, si compone di ingresso (adibito a cucina), soggiorno, due camere e bagno. L'appartamento dispone di balcone esclusivo delimitato da cancelletto in ferro, collegato ad ampio terrazzo affrontato su Via Saccarelli, nonché di pertinenziale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), interno 16, scala interna al cortile, ha un'altezza interna di 3,25 mt..Identificazione catastale:

- foglio 1178 particella 355 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Donato n. 21 bis, piano: primo (2° fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità censita al fg. 174 particella 896 sub. 21, in forza di variazione per allineamento mappe n. 75751.1/2013 del 21/05/2013)

Coerenze: l'alloggio (distinto nel regolamento di condominio con il n. 16): vano scala, altro stabile di Via Saccarelli, Via Saccarelli, terrazzo di pertinenza dell'alloggio 11, cortile condominiale e ballatoio comune; la cantina (distinta nel regolamento di Condominio con il n. XXI): corridoio comune a due lati, cantina XXII e altro edificio in mappa particella 356.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



ASTE
GIUDIZIARIE®



CORTILE INTERNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ANDRONE per accesso da Via San Donato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianerottolo primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano d'ingresso (destinato a cucina)

ASTE
GIUDIZIARIE®





Servizio igienico

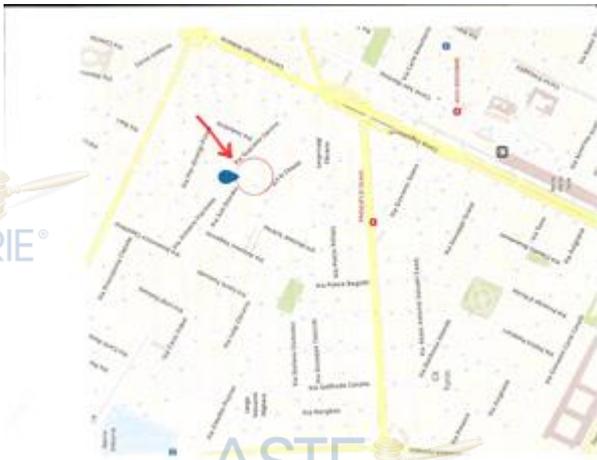


Servizio Igienico



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Cartina toponomastica



Mapa Catasto Terreni





Facciata su Via San Donato



Facciata su Via Saccarelli



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- scuola per l'infanzia

COLLEGAMENTI

- autobus
- metropolitana
- ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro. cancelletto sul pianerottolo, che da accesso al balcone

cancello: a battente doppio realizzato in legno con apertura elettrica. portone su Via San Donato

infissi interni: a battente singolo realizzati in legno tamburato e vetri

infissi esterni: a battenti realizzati in legno con vetri semplici

protezioni infissi esterni: gelosie su cerniere realizzate in legno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. ingresso (adibito a cucina) e bagno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia. soggiorno e camere

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ghiaietto. terrazzo

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramicas

Degli Impianti:

ascensore: assente





citofonico: presente ma non funzionante
gas: gas di rete con alimentazione a metano
idrico: acqua calda sanitaria con alimentazione in boiler elettrico collocato nel vano ingresso (adibito a cucina)

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori. La caldaia non è al momento presente ed al suo posto è stato collocato il boiler elettrico per l'acqua sanitaria. Il riscaldamento dei vani avviene a mezzo di stufe.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura di mattoni

copertura: a tetto costruita in tegole di laterizio

scale esterne: a due rampe costruite in pietra



Soggiorno



Camera





Camera



Boiler elettrico (vano ex ingresso)



terrazzo



Locale cantina nell'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
abitazione	67,00	x	100 %	=	67,00
balcone/terrazzo	39,00	x	30 %	=	11,70



tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 13 di 16





valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nel Quartiere San Donato della Città di Torino, oscillano da €/mq. 1.100,00 a €/mq. 1.650,00.

Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore massimo pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, quartiere San Donato di Torino	€/mq. 1.650,00 x
- Coefficiente di tipologia (conformazione non razionale)	0,90 x
- Coefficiente di ubicazione (vicino ai collegamenti)	1,05 x
- Coefficiente di posizione (semicentrale)	1,10 x
- Coefficiente finiture (scadenti)	0,95 x
- Coefficiente ascensore (assente - piano 1°)	1,00 x
- Coefficiente riscaldamento (autonomo con radiatori ma privo di caldaia)	0,90 x
- Coefficiente servizi pubblici (normale dotazione)	1,00 x
- Coefficiente traffico (sostenuto)	0,95 x
- Coefficiente di vetustà (oltre 40 anni)	0,80 x
- Coefficiente stato di conservazione (da ristrutturare)	0,90 x
- Coefficiente esposizione (affaccio su cortile e su Via)	<u>1,00 =</u>
Coefficiente globale	<u>0,61 =</u>
Valore unitario, in cifra tonda	€/mq. 1.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,20 x 1.000,00 = **80.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, Quality Casa, Atrium, osservatori del mercato immobiliare borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate, borsino FIAIP, borsino FIMAA, ed inoltre: portali internet immobiliare.it, idealista, casa.it

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

tecnico incaricato: Gianluca Peroglio

Pagina 15 di 16



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	80,20	0,00	80.200,00	80.200,00
				80.200,00 €	80.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 740,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.460,00**

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: **€. 7.946,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 14,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.500,00**

data 26/10/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Peroglio