



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORITAL SRL



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Gian Paolo Pitzalis**

CF:PTZGPL56C31E336R

con studio in CUMIANA (TO) C.SO VITTORIO VENETO 24

telefono: 0119058250

fax: 0119058250

email: gianpaolo.pitzalis@virgilio.it

PEC: gp.pitzalis@architettitorinopec.it



ISCRITTO 2068

**ordine** -  
**architetti**

Dr. Arch. Gian Paolo Pitzalis

Corso Vittorio Veneto, 24

10040 Cumiana (Torino)

Tel. Fax: 0119058250

+39 348 0184118

gianpaolo.pitzalis@virgilio.it

gp.pitzalis@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Gian Paolo Pitzalis

Pagina 1 di 19





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a TORINO CORSO ORBASSANO 228,

quartiere SANTA RITA - CIRCOSCRIZIONE 2

per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Identificazione catastale:

- foglio 1393 particella 35 sub. 16 (catasto fabbricati),
- zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani,
- rendita 787,60 Euro,
- indirizzo catastale: CORSO ORBASSANO 228, piano: S1-7-8,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- derivante dalla soppressione della particella F.96 n.246 sub16 per allineamento delle mappe il 24/09/2013 n.326376.1/2013

Alle coerenze:

a nord-ovest: vuoto su cortile condominiale,

a nord-est: vano scala condominiale e unità immobiliare alloggio di altra proprietà,

a sud-est: vuoto su sedime di C.so Orbassano

a sud-ovest: unità immobiliare di altra proprietà dello stabile di C.so Orbassano n.230

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>85,84 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 141.428,00</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 126.659,17</b>       |
| Data della valutazione:  | <b>22/02/2025</b>          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il Proprietario esecutato, ha dichiarato, in sede di operazione peritale e sopralluogo, di avere la propria residenza nell'alloggio e di voler al più presto ritornare ad abitare l'immobile, dopo la temporanea assenza dovuta ai lavori di ristrutturazione, resasi necessaria in seguito ad un evento accidentale che aveva provocato un incendio nell'abitazione, il quale aveva devastato parte dell'immobile con gravi danni ai locali.

### 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**, stipulata il 14/11/2011 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI in Torino ai nn. 133284/35980 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Serv.Publ.Imm.re - TORINO 1 ai nn. 43197/7348, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 228.144,00.

Importo capitale: 152.096,00.

Durata ipoteca: 27

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/03/2024 a firma di UFF.LE GIUDIZIARIO TRIB di TORINO ai nn. 5913/2024 di repertorio, trascritta il 16/04/2024 a Serv.Publ.Imm.re - TORINO 1 ai nn. 15265/12105, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: € 3.064,00

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



Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: LO STABILE E' ALLACCIATO AL

€. 14.474,83

TELERISCALDAMENTO. IL PREVENTICO DELLE SPESE GESTIONE RISCALDAMENTO 2024/2025 DELL'UTENZA ALLOGGIO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE E' PARI A € 1352,41.

**75 di proprietà;  
144 per quota  
ascensore**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2011), con atto stipulato il 14/11/2011 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI in Torino ai nn. 133283/35979 di repertorio, trascritto il 22/11/2011 a Serv.Pubbl.Imm.re TORINO 1 ai nn. 43022/29600

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di trasformazione Società MES di Fino G. sas in MESA SOCIETA' SEMPLICE (dal 04/04/1978 fino al 22/11/2011), con atto stipulato il 04/04/1978 a firma di Notaio Alessio SANTORO in Torino ai nn. 134096 di repertorio, trascritto il 02/05/1978 a Serv.Pubbl.Imm.re TORINO 1 ai nn. 9953/8683

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Generale della Città di TORINO è vigente in forza della delibera DGR n.3-45091 del 21/04/1995, B.U.R. del 24/04/1995, modificato con la

Variante Strutturale n. 38, approvata con D.G.R. n. 21-2495 del 03/04/2006 e Variante Strutturale n. 100 di adeguamento al P.A.I., approvata con D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008.

Si riportano testualmente gli estratti degli articoli delle Norme di Attuazione del PRCG che riguardano l'area in cui insiste il fabbricato oggetto di perizia

Cfr -PRGC di TORINO (NUEA volume 1)

omissis...

TITOLO II

**ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**

**Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso**

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso

ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione

che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato

art.3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree

normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000,

sono:

Omissis.....



**3 Area R3**

12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A).

Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

[\*] Nota variante: n.270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo Approvata il 08/04/2013 n. mecc. 1300760/009

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc.0102109/009

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il19/07/2021

14 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap **[nota 4]** previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli





interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

**nota 4**

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .  
Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n.mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuea - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

15 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali. Omissis...

**Art. 9 - Zone normative: classificazione**

1 Il territorio comunale è suddiviso in zone normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.  
2 Le zone normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi. Si articolano in:

1. Zona urbana centrale storica
2. Zone urbane storico ambientali
- 3. Zone urbane consolidate residenziali miste**
4. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
5. Zone urbane consolidate per attività produttive
6. Zone consolidate collinari
7. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare)
8. Zone boscate
9. Zone urbane di trasformazione

3 Sulle tavole di piano in scala 1:5000 sono riportati gli indici di edificabilità fondiaria delle zone urbane consolidate residenziali miste e delle zone consolidate collinari. Le zone di



trasformazione sono contraddistinte da un numero che rimanda alla scheda normativa. Omissis.....

#### **Art. 12 - Zone urbane consolidate residenziali miste**

1 Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Le zone consolidate residenziali miste sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.

2 Nella parte piana gli indici di densità fondiaria sono pari a 2 mq/mq.; 1,35 mq/mq.; 1 mq/mq.; 0,6 mq/mq.; 0,4 mq/mq.

3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.

I fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.

4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.

5 Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse si attuano mediante concessione convenzionata ex art.49 comma 5 della L.U.R. con le modalità di cui all'art.6 delle presenti norme.

Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc.0111925/009

6 Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78. Omissis..

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**LIC.EDILIZIA N. 3889/1962** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI IN C.SO ORBASSANO n. 224/5-7-9, 226, 228, 230, rilasciata il 29/12/1962 con il n. LIC.EDIL. n. 3889/1962 protocollo pres. n.428/1956  
Progetto a firma dell'Arch. BUFFA Luigi

**LIC.EDILIZIA n. 2605/1965 - VARIANTE**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE INTERNE E DI FACCIATA EDIFICI IN C.SO ORBASSANO N.224/5-7-9, 226, 228, 230, rilasciata il 02/08/1965 con il n. LIC.EDIL. 2605/1965 protocollo pres.n. 230/1964  
Progetto a firma dell'Arch. BUFFA Luigi



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona **Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 - AREA R3**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Con le operazioni di rilievo dell'appartamento sono state rilevate difformità planimetriche nelle divisioni interne, alcune da considerare nella tolleranza definita dalla normativa vigente, altre da regolarizzare, che consistono in:

- eliminazione della porta e ampliamento dell'apertura della parete del soggiorno, verso ingresso;
- eliminazione della porta del cucinino;
- formazione di cabina armadio all'interno della camera matrimoniale con pareti in cartongesso e porta scorrevole;
- parziale controsoffittatura, per inserimento impianto elettrico dei faretti d'illuminazione del soggiorno.

Il sopralluogo al piano interrato per il rilievo della cantina, ha rilevato diversa disposizione delle murature a delimitare le parti comuni, i locali tecnici e le cantine rispetto a quanto rappresentato al piano interrato nella tavola di progetto della licenza edilizia rilasciata. (normativa di riferimento: Art.36 del D.P.R. 380/2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

PER L'APPARTAMENTO Pratica Edilizia di "Accertamento di Conformità" ex art.36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per formazione del disimpegno del locale bagno e nuove partizioni interne.

PER L'INTERRATO CANTINA-PARTI COMUNI Trattandosi di difformità relative a parti condominiali, sarà necessaria la predisposizione e presentazione di pratica edilizia di accertamento di conformità formalizzata dall'Amministratore pro tempore

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e relativi oneri e spese: € 1.500,00
- costo opere edili di messa a norma: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'attuale planimetria catastale presentata il 21/01/2011 presenta, rispetto a quanto rilevato, difformità di rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA di variazione catastale con elaborazione di n.4 unità immobiliari per modifiche interne e divisione per le nuove unità immobiliari soffitte e cantina ( Nota AdE prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, Circolare n. 2/E del 1 feb. 2016 )

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

Costi di regolarizzazione:



- presentazione pratica DOCFA di variazione n.4 unità immobiliari, redazione planimetrie, classamento oneri e spese : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

IMPIANTO ELETTRICO - senza certificazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica e certificazione dell'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- : €500,00

Conformità tecnica impiantistica:

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO - senza certificazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica e certificazione

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- : €500,00

BENI IN TORINO CORSO ORBASSANO 228, QUARTIERE SANTA RITA -  
CIRCOSCRIZIONE 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO CORSO ORBASSANO 228,

quartiere SANTA RITA - CIRCOSCRIZIONE 2

per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Identificazione catastale:

- foglio 1393 particella 35 sub. 16 (catasto fabbricati),
- zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani,
- rendita 787,60 Euro,
- indirizzo catastale: CORSO ORBASSANO 228, piano: S1-7-8,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



- derivante dalla soppressione della particella F.96 n.246 sub16 per allineamento delle mappe il 24/09/2013 n.326376.1/2013

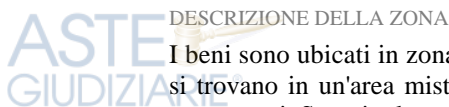
Alle coerenze:

a nord-ovest: vuoto su cortile condominiale,

a nord-est: vano scala condominiale e unità immobiliare alloggio di altra proprietà,

a sud-est: vuoto su sedime di C.so Orbasano

a sud-ovest: unità immobiliare di altra proprietà dello stabile di C.so Orbassano n.230



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel QUARTIERE SANTA RITA, zona sud-ovest di Torino, insieme a Mirafiori Nord e Mirafiori Sud costituisce la CIRCOSCRIZIONE 2 della Città.

È delimitato:

- a nord, da Via Tirreno – C.so IV Novembre – C.so Monte Lungo – C.so Lepanto (confine con Borgo San Paolo e la Crocetta),
- a ovest, da C.so Siracusa (confine con il quartiere Mirafiori Nord),
- a est, da C.so Unione Sovietica (confine con Borgo Filadelfia e quartiere Lingotto),
- a sud, da C.so Cosenza (confine con il quartiere Mirafiori Nord),



Prende il nome dalla chiesa-santuario di Santa Rita da Cascia, eretto tra il 1927 e il 1933.

Fino al 1900 territorio era costituito da poderi agricoli con la presenza di importati cascine, di cui sono visibili tracce (la Olivero di V. Arbe e la Grangia di V. Caprera), mentre l'area della Martiniana oggi è occupata dalla Centrale del Latte.

All'inizio del '900 furono costruiti i primi edifici residenziali, alcune case popolari di via Tripoli, la scuola elementare Mazzini e il Polo Militare Torinese.

Quest'ultimo costituito dalle Caserme Militari Montegrappa, Vittorio Morelli di Popolo, Vittorio Dabormida (demilitarizzate nel 2005 con l'abolizione del servizio militare obbligatorio) e dall'Ospedale militare "Alessandro Riberi". L'ospedale terminato nell'autunno del 1913 fu considerato uno dei migliori esempi di edilizia ospedaliera del tempo. Il complesso è stato ristrutturato per i Giochi Olimpici



Invernali 2006 e attualmente ospita Centro Militare di Medicina Legale, il "Comprensorio A. Riberi", per i nuovi militari in servizio e nuovo poliambulatorio medico.

Altra struttura ospedaliera, sorta nel 1928 ancora funzionante con successivi ampliamenti e ristrutturazioni, è "l'Ospedalino Koelliker", adiacente sempre dell'inizio '900 è l'asilo infantile, mentre nell'isolato a fianco è costituito da ville d'epoca.

L'espansione urbanistica degli anni Cinquanta, oltre a edifici residenziali, vede la costruzione della Centrale del Latte di Torino, e alcuni opifici.

Nei due decenni successivi, l'importante aumento demografico del quartiere, l'apertura di numerose attività commerciali, gli esercizi pubblici e la costruzione di nuovi condomini, definì le caratteristiche odierne del quartiere.

È zona della Città con importanti aree verdi quali:

- il Parco Rignon con all'interno Villa Amoretti (sede di Biblioteca Comunale) camminamenti e zone gioco e aree attrezzate,
- l'estesa Piazza D'armi o Parco Cavalieri di Vittorio Veneto, un grande parco pubblico comunale di circa 220.000 mq utilizzato dai cittadini per jogging, passeggiate, dotato di aree attrezzate e parcheggio camper, include nella sua estensione, il Galoppatoio e strutture di servizio ancora di Proprietà Militare.

A sud del parco sorge l'attuale impianto sportivo denominato Stadio Olimpico Grande Torino. La struttura costruita negli anni Trenta, già denominata Stadio Comunale, titolata prima a Benito Mussolini e successivamente a Vittorio Pozzo, è stata oggetto di riqualificazioni, la più recente nel 2006, in occasione delle Olimpiadi Invernali.

Questi interventi definirono la nuova area, precisamente con:

- Stadio Olimpico Grande Torino,
- Palasport Olimpico (ex Pala-Isozaki dal nome del progettista),
- a lato nord il piazzale pedonale Grande Torino (già lato "Curva Maratona") con la Torre Maratona degli anni '30,
- Piscina Stadio Monumentale,
- Piscina Galileo Ferraris Aquatica,
- Centro nuoto "Sebastopoli",
- circolo della Stampa-Sporting,



- Palazzo del Nuoto (PalaNuoto),
- Istituto Medicina dello Sport.



Adiacente a quest'area su Corso Unione Sovietica il grande edificio, noto negli anni passati col nome di "Poveri Vecchi", rappresentò uno dei maggiori interventi edilizi dell'800 nella città di Torino. Progettato da C. Caselli, allievo di A. Antonelli, realizzato tra 1883 e 1887 in laterizi, ha strutture semplici, regolari, simmetriche, e facciate con ampie aperture. L'edificio poteva ospitare fino a duemila persone tra poveri, anziani, malati e personale. Il padiglione sud, distrutto dai bombardamenti del 1943, venne ricostruito negli anni Settanta senza attenersi al progetto originario. Nuova modernizzazione del complesso è avvenuta negli anni 2000/2010, con inserimento di parti in acciaio e vetro per gli interventi di ristrutturazione e l'ampliamento con il nuovo fabbricato seminterrato nel cortile tra i padiglioni. Attualmente gli edifici sono sede della Scuola di Management ed Economia dell'Università degli Studi di Torino, del Consorzio CSI-Piemonte, servizi dell'ASL, uffici del Comune di Torino e la parte sud, ricostruita, ospita Residenza per Anziani.

Il quartiere è servito da negozi di vicinato, boutique e ristoranti, numerosi supermercati e discount, oltre a due mercati rionali di rinomata importanza: quello di Santa Rita in C.so Sebastopoli e quello di Via Baltimora.

È uno dei quartieri più vivaci di Torino, ricco di attività sportive e di vita culturale; oltre gli impianti sportivi, le aree verdi, il Palasport Olimpico, che ospita numerosi eventi musicali e sportivi, hanno sede teatri, gallerie d'arte, scuole musicali. Il Teatro della Confraternita, il Teatro Espace, la Fondazione Teatro Ragazzi e Giovani sono spazi dove sono programmati spettacoli teatrali ed eventi artistici. Nel parco di Piazza d'Armi sono ospitati annualmente festival, mercatini ed eventi culturali.

Presenti in zona scuole di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, dai nidi e scuole d'infanzia alle scuole primarie e secondarie, licei e istituti professionali.

Ospedale di zona con Pronto Soccorso è il Mauriziano.

Sono presenti tutti i servizi della Circoscrizione 2, dai socioassistenziali alle attività ricreative e culturali, centri di incontro e d'ascolto.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici che la collegano facilmente al centro città e alle principali Università torinesi.



SERVIZI  
asilo nido  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare



buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★

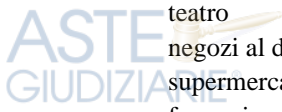




scuola media inferiore  
 scuola media superiore  
 biblioteca  
 campo da tennis  
 campo da calcio  
 centro sportivo  
 palazzetto dello sport  
 piscina  
 stadio  
 verde attrezzato  
 parco giochi  
 spazi verde  
 università  
 teatro  
 negozi al dettaglio  
 supermercato  
 farmacie  
 ospedale



buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri  
 metropolitana distante 4 km - Stazione Piazza Rivoli  
 tram distante 1000 m - GGT linea 10  
 ferrovia distante 4,5 km - stazione di TORINO PORTA SUSANA  
 tangenziale distante 4 km tangenziale sud di Torino  
 autostrada distante con tangenziale svincoli per A21-A6-A55-A32-A5-A4  
 aeroporto distante a 30 km TO-CASELLE Sandro Pertini



buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

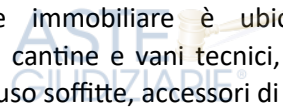


buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare della presente esecuzione immobiliare è ubicata in stabile condominiale a 8 piani fuori terra con interrato a cantine e vani tecnici, negozi al piano terreno, alloggi ai piani soprastanti e sottotetto ad uso soffitte, accessori di pertinenza degli alloggi.





L'intero edificio costruito nel 1964 si sviluppa in tre scale su Corso Orbassano ai numeri civici 226, 228 e 230, in angolo con la strada interno 224 di Corso Orbassano ove è edificato altro stabile ai numeri 224/5-7-9 e nel cortile, con ingresso carraio, basso fabbricato con interrato per le autorimesse.

L'appartamento con accesso al civico numero 228 di corso Orbassano è sito al piano settimo (8°f.t.), ha l'ingresso su scala condominiale, con due alloggi al piano, serviti da unico impianto di ascensore.

Posto al piano attico, rientrato rispetto agli alloggi dei piani sottostanti, è composto da ingresso, soggiorno, tinello, zona cottura, camera matrimoniale, ripostiglio e bagno.

Con affaccio a doppia aria, ha a sud, lato del corso su ampio balcone, il soggiorno e la camera, mentre a nord-est lato cortile con altro balcone, la zona pranzo, il cucinino e il bagno.

I locali hanno altezza tra pavimento e intradosso soffitto di m.3,00.

È stato ristrutturato a seguito d'incendio che lo aveva ampiamente danneggiato, si presenta in buono stato di manutenzione, ha gli infissi esterni in PVC con specchiature in vetrocamera, portoncino caposcala blindato e porte interne in legno tamburato.

Completano l'unità immobiliare, quali accessori:

- una cantina al rustico, posta al piano interrato,
- due soffitte, locali di sgombero non abitabili anch'esse al rustico, nel sottotetto

Lo stabile ha tipologie costruttive buone, si presenta in buono stato di manutenzione, è allacciato al teleriscaldamento e ha installato impianto di autoclave.

Tipologie e strutture sono di seguito descritte.

Delle Strutture:

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato

*travi:* costruite in cemento armato

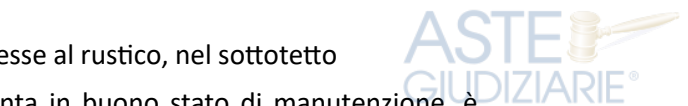
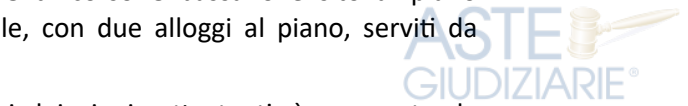
*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato. Ringhiera parapetto in muratura con copertina in legno, ripiani e gradini in marmo, pareti intonacate e tinteggiate. Atrio con pavimento in marmo pareti rivestite in marmo e in doghe di legno

*balconi:* costruiti in solaio misto acciaio-cemento armato, pavimentati in piastrelle di gres rosso, ringhiere in ferro verniciato a disegno semplice. La pavimentazione del balcone lato cortile presenta tessere rotte o mancanti

*copertura:* tetto a doppia falda costruita in legno, manto di copertura in tegole di laterizio.

Delle Componenti Edilizie:



buono

buono

buono

buono

buono

nella media

nella media

nella media





*portone di ingresso:* PORTONE ATRIO CONDOMINIALE ad ante a battente realizzato in profilati di ferro verniciato vetri semplici trasparenti, gli accessori presenti sono serratura elettrica di aperura

*pareti esterne:* costruite in doppia muratura di mattoni forati per la cassavuota senza coibentazione intonacata

*rivestimento esterno:* Il paramento esterno della muratura perimetrale di Corso Orbassano, per il piano terreno ha rivestimento con lastre di pietra levigata, la restante facciata ha parti rivestite in tesserine di vetro a mosaico e altre con semplice intonaco di cemento e finitura a tinteggiatura in idropittura per esterni.

Le aperture hanno cornici, davanzali e soglie in marmo

*scale:* interna a doppia rampa pareti intonacate e tinteggiate, gradini rivestiti in marmo

*infissi esterni:* FINESTRE per BAGNO e CUCININO anta singola a battente realizzati in profilati in PVC colore bianco, specchiature in vetrocamera, con tapparelle avvolgibili elettriche

*infissi esterni:* PORTEFINISTRE per SOGGIORNO e CAMERA a tre battenti realizzati in profilati in PVC colore bianco, specchiature in vetrocamera, con tapparelle avvolgibili elettriche

*infissi interni:* PORTE per CAMERA e BAGNO a battente realizzati in legno tamburato pannello pieno per la camera e legno tamburato e vetri per il bagno

*infissi interni:* PORTE per RIPOSTIGLIO e CABINA ARMADIO del tipo scorrevole realizzati in legno tamburato

*portone di ingresso:* PORTONCINO INGRESSO realizzato in legno, blindato, con serratura di sicurezza

*rivestimento interno:* PARETI di: LOCALE BAGNO realizzato in piastrelle ceramiche per altezza cm 210

LOCALE CUCININO parziale rivestimento in piastrelle ceramiche a mosaico per la fascia tra top e pensili

*rivestimento interno:* PARETI e SOFFITTI realizzato in intonaco a civile con finitura in idropittura per i vani e per le parti non rivestite in piastrelle ceramiche

*plafoni:* parziale controsoffittatura del locale soggiorno per incasso faretti di illuminazione, realizzata in pannelli di cartongesso tinteggiati



buono

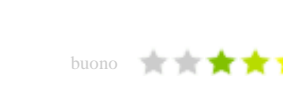
buono

buono



buono

buono



buono

buono



buono

buono

buono

buono



buono



Degli Impianti:

**antenna collettiva:** impianto condominiale antenna TV/satellite

**ascensore:** impianto condominiale del tipo oleopneumatico, non ha sbarco per il piano interrato e per le soffitte

**citofonico:** impianto semplice con apertura elettrica portone condominiale

**condizionamento:** autonomo con alimentazione elettrica, con un solo diffusore (apparecchio split), installato un nel locale ingresso

**elettrico:** del tipo sottotraccia con frutti produzione corrente, la tensione è di 220 volt

**gas:** impianto allacciato alla rete di distribuzione del gas metano di zona per la fornitura di uso domestico e produzione acqua calda sanitaria.

Per questa è installata caldaietta autonoma, posta all'esterno, nella nicchia del muro del lato cortile.

**idrico:** impianto sottotraccia allacciato alle colonne condominiali. L'utenza dello stabile è fornita dalla rete di distribuzione dell'acquedotto gestito dalla società di zona

**termico:** impianto termico condominiale allacciato al teleriscaldamento; i diffusori sono radiatori in ghisa verniciati, con termovalvole



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

buono ★★★★★★☆☆☆☆

buono ★★★★★★☆☆☆☆

buono ★★★★★★☆☆☆☆

buono ★★★★★★☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| ALLOGGIO       | 74,40         | x | 100 %  | = | 74,40        |
| BALCONI        | 15,50         | x | 25 %   | = | 3,88         |
| SOFFITTE       | 25,00         | x | 25 %   | = | 6,25         |
| CANTINA        | 5,25          | x | 25 %   | = | 1,31         |
| <b>Totale:</b> | <b>120,15</b> |   |        |   | <b>85,84</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare





Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - COLDWELL BANKER PARTNERS

Descrizione: APPARTAMENTO (da ristrutturare)

Indirizzo: CORSO ORBASSAMO 226

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.462,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - TEMPOCASA

Descrizione: APPARTAMENTO (sa ristrutturare)

Indirizzo: COSRSO ORBASSANO 237

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.453,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - ECOIMMOBILIARE

Descrizione: APPARTAMENTO (da ristrutturare)

Indirizzo: CORSO ORBASSANO 249

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.602,94 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: FIMAA -TORINO

Descrizione: appartamenti medi civili/economico

Indirizzo: PERIFERIA SUD/OVEST - SANTA RITA/MIRAFIORI - D5

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILI TORINO

Indirizzo: ABITAZIONI IN STABILI FASCIA MEDIA - VALORE MEDIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.763,00 pari a 1.763,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6



Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE FURBATTO 2024  
 Descrizione: IMMOBILI MEDI  
 Indirizzo: TORINO - SANTA RITA  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq



## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI TORINO  
 Descrizione: abitazione di tipo economico  
 Indirizzo: Periferica/SANTA RITA -MIRAFIORI  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq



## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: FIAIP -TORINO  
 Descrizione: APPARTAMENTI IN BUONO STATO ABITABILI  
 Indirizzo: TORINO SANTA RITA  
 Superfici principali e secondarie:  
 Superfici accessorie: 1  
 Prezzo: 1.770,00 pari a 1.770,00 Euro/mq



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,84 x 1.700,00 = 145.928,00



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 145.928,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 145.928,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO PROVINCIA DI TORINO, ufficio del registro di TORINO 1, conservatoria dei registri immobiliari di SERVIZI PUBBLICITA IMMPBILIARE TORINO 1, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: IMMOBILIARE.IT-TORINO, ECO IMMOBILIARE, TEMPO CASA TORINO S.RITA, COLDWELL BANKER Partners, osservatori del mercato immobiliare OMI-AG.TERRITORIO, FIAIP-TORINO, FIMAA-TORINO, FURBATTO IMOBILIARE



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Gian Paolo Pitzalis

Pagina 18 di 19





- 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 | 85,84       | 0,00            | 145.928,00          | 145.928,00          |
|    |              |             |                 | <b>145.928,00 €</b> | <b>145.928,00 €</b> |

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

**€. 4.500,00**

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

**€. 141.428,00**

#### 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:

**€. 294,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

**€. 14.474,83**

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

**€. 126.659,17**

data 22/02/2025

il tecnico incaricato  
Gian Paolo Pitzalis

ISCRITTO 2068

*Gian Paolo Pitzalis*

**ordine**  
architetti

Dr. Arch. Gian Paolo Pitzalis

Corso Vittorio Veneto, 24

10040 Cumiana (Torino)

Tel. Fax: 0119058250

+39 348 0184118

gianpaolo.pitzalis@virgilio.it

gp.pitzalis@architettitorinopec.it

tecnico incaricato: Gian Paolo Pitzalis

Pagina 19 di 19