



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

GAMBINO dott.ssa SABRINA



CUSTODE:

dott. CARLO POMA DELLA CHIESA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2025



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@architett.torinopec.it



tecnico incaricato: Gian Paolo Pitzalis

Pagina 1 di 19





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORINO VIA MARCHESE VISCONTI 6,
quartiere BORGO VITTORIA - CIRCOSCRIZIONE 5
per la quota di 1/1 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 1125 particella 22 sub. 6 (catasto fabbricati),
- zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro,
- indirizzo catastale: VIA MARCHESE VISCONTI, 6, piano: 1-5,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- derivante dalla modifica identificativo del foglio 51 mappale 1705 sub 6, per allineamento delle mappe il 09/02/2006 n.25300.6/2006

Coerenze:

- a SUD: vano scale condominiale, unità immobiliare alloggio di altra proprietà
- a NORD-OVEST: vuoto su Via Marchese Visconti
- a NORD-EST: unità immobiliare alloggio di altra proprietà

In relazione alla SOFFITTA, accessorio di pertinenza al 5°P.E.T., non è stato possibile effettuare sopralluogo in quanto il locatario non ha mai avuto chiavi di accesso e mai ha occupato locale nel sottotetto.

Si rileva che l'accessorio ubicato come indicato graficamente in planimetria catastale, presentata il 12/05/1989 prot.T20110, corrisponde un locale chiuso da altro condomino, che lo occupa presumibilmente senza titolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,95 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:	€. 38.404,20



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 38.110,20

Data di conclusione della relazione:

18/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/12/2016, con scadenza il 31/12/2020, registrato il 30/12/2016 a TORINO ai nn. 26548 S3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3720,00.

L'unità immobiliare della presente P.E.I. è occupata dal Sig. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (EGY) il *** DATO OSCURATO *** con la moglie e tre figli IN SEGUITO AL SUBENTRO DEL

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 31/05/2005 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 40119/16284 di repertorio, iscritta il 17/06/2005 a SERV.PP.II. TORINO 1 ai nn. 26459/5942, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo fondiario. Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/05/2005 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 40119/16284 di repertorio, iscritta il 11/06/2025 a SERV.PP.II. TORINO 1 ai nn. 25518/4531, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE DI MUTUO.

Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 75.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/04/2025 a firma di UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn.

8631 di repertorio, trascritta il 20/05/2025 a SERV.PP.II.TORINO 1 ai nn. 21761/16494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI TORINO.

ITACA SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) - c.f. 05310700264 e per essa , quale MANDATARIA, DOVALUE S.P.A. con sede in VERONA c.f. 00390840239

4.2.3. Altre trascrizioni:

RICORSO PER INTERVENTO EX ART.499 e segg.c.p.c.,

del 09/04/2025 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 2247/2025 di repertorio, trascritta il 09/04/2025 a SERV.PP.II. TORINO 1 ai nn. 4917/3606, a favore di CONDOMINIO VIA MARCHESE VISCONTI 6 - TORINO c.f. 96643010018, contro *** DATO OSCURATO *** n. in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - c.f. *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO Clicca per modificare il testo

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:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2005), con atto stipulato il 31/05/2005 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 40118/16283 di repertorio, trascritto il 17/06/2005 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 26458/16084

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1989 fino al 31/05/2005), con atto stipulato il 31/05/1989 a firma di notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 84849 di repertorio, trascritto il 03/07/1989 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 13264.

In regime di comunione legale dei beni con SAPORITA Paola

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1989 fino al 31/05/2005), con atto stipulato il 31/05/1989 a firma di notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 84849 di repertorio, trascritto il 03/07/1989 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 13264.

In regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. L.E. n°305/1951, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE , rilasciata il 17/04/1951 con il n. 305 di protocollo.

Progettista Arch. VERINO

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 180/1983, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE, presentata il 28/12/1982 con il n. prot.324 di protocollo, rilasciata il 28/02/1983 con il n. 180 di protocollo.

Progettista L *** DATO OSCURATO ***

PERMESSO DI ABITAZIONE N. 18/1182/1952, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale a 5 piani fuori terra, agibilità del 28/11/1953 con il n. 1182 di protocollo.

Risulta escluso il piano scantinato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n.3-45091 del 21/04/1995, l'immobile ricade in zona Area R1 Zone urbane consolidate residenziali miste. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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 PRGC 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

Per le zone e le aree normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 3 con la precisazione che in tutte le zone e le aree normative, previa verifica di compatibilità sotto il profilo acustico e ambientale, sono ammesse le attività di servizio pubblico di cui all'art. 3 punto 7 nel rispetto dei relativi parametri urbanistici ed edilizi. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

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

1 Area R1

1 Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

2 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) e d 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.

3 I fabbricati realizzati con piani attuativi unitari sono riconfermati nella consistenza quantitativa esistente (SLP) indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto. E' consentito incrementare e modificare l'uso del piano interrato, terreno e primo degli edifici con le attività elencate all'art.3 punti 4A1, 4A2, 4A3 e 5A purché tali interventi non comportino la chiusura dei piani a pilotis. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.

4 I fabbricati non realizzati con strumenti urbanistici esecutivi, di cui al precedente capoverso, seguono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza.

5 I fabbricati aventi tipologia a ville (evidenziati nelle tavole di piano con asterisco) hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alle zone di appartenenza.

6 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. 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 2] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

Omissis

Art. 9-Zone normative: classificazione

1 Il territorio comunale e' 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. Zona a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
5. Zone urbane consolidate per attività produttive
6. Zone consolidate collinari
7. Zona 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.

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

A riepilogo e specifiche è allegata la TAV NORMATIVA n.3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Con le operazioni di rilievo sono state riscontrate difformità planimetriche, rispetto a quanto autorizzato dal progetto di modifiche interne P.E. 180/1983, relativamente alle murature perimetrali dell'unità immobiliare e delle divisioni interne, alcune da considerare nella tolleranza della normativa vigente, altre da regolarizzare.

Queste consistono in:

- diversa posizione delle tramezzature per la formazione della zona cottura e del disimpegno/ingresso,
- mancata esecuzione della parete di divisione tra antibagno e bagno e posa della porta interna (normativa di riferimento: Art.36 del DPR 380/2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia di "Accertamento di Conformità" ex art.36 DPR 380/2001 e smi

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 locale bagno: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La planimetria catastale presentata il 12/05/1989 al prot.n. T20110, rispetto a quanto rilevato presenta, difformità di rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA di variazione catastale con costituzione di n°2 unità immobiliari, elaborazione relative planimetrie per diversa distribuzione

degli spazi interni e divisione del locale soffitta, oltre scheda di elaborato planimetrico, come richiesto dalla normativa (Nota AdE prot.n.223119 del 4 giugno 2020, Circolare n.2/E del 1feb.2016) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCFA di variazione n.2 unità immobiliari, redazione di planimetrie, elaborato planimetrico;
- classamento, oneri e spese: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

(normativa di riferimento: PRGC - DGR n.3-45091 del 21/04/1995 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.)

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

IMPIANTO UTENZA GAS DOMESTICO - senza certificazione

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'impianto risulta disallacciato, con sigillo della società erogatrice di zona, per perdita nell'impianto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ricerca e riparazione della perdita; eventuale rifacimento dell'impianto di distribuzione alle utenze domestiche.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica, interventi per messa a norma dell'impianto, certificazione: €1.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

IMPIANTO ELETTRICO - senza certificazione

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Impianto in traccia e in parte esterno con cavi tesi dal locatario per alimentazione alle apparecchiature elettriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica, interventi di messa a norma con integrazioni e cablaggi, certificazione dell'impianto

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma dell'impianto: €1.000,00

BENI IN TORINO VIA MARCHESE VISCONTI 6, QUARTIERE BORGO VITTORIA -
CIRCOSCRIZIONE 5

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA MARCHESE VISCONTI 6,
quartiere BORGO VITTORIA - CIRCOSCRIZIONE 5
per la quota di 1/1 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 1125 particella 22 sub. 6 (catasto fabbricati),
- zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro,
- indirizzo catastale: VIA MARCHESE VISCONTI, 6, piano: 1-5,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- derivante dalla modifica identificativo del foglio 51 mappale 1705 sub 6, per allineamento delle mappe il 09/02/2006 n.25300.6/2006

Coerenze:

- a SUD: vano scale condominiale, unità immobiliare alloggio di altra proprietà
- a NORD-OVEST: vuoto su Via Marchese Visconti
- a NORD-EST: unità immobiliare alloggio di altra proprietà

In relazione alla SOFFITTA, accessorio di pertinenza al 5°P.F.T., non è stato possibile effettuare sopralluogo in quanto il locatario non ha mai avuto chiavi di accesso e mai ha occupato locale nel sottotetto.

Si rileva che l'accessorio ubicato come indicato graficamente in planimetria catastale, presentata il 12/05/1989 prot.T20110, corrisponde un locale chiuso da altro condomino, che lo occupa presumibilmente senza titolo.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in Via Marchese Visconti, 6 nella Borgata Vittoria, o quartiere di Borgo Vittoria.

Questo fa parte, con i quartieri Madonna di Campagna, Lucento e Vallette, della Circoscrizione 5 di Torino, nell'area nella zona nord-ovest della città, delimitata

a Nord: Corso Regina Margherita, comune di Collegno e Venaria, Stura di Lanzo;

Est: Ferrovia Torino-Milano, Corso Mortara;

Sud: Via Nole, Corso Potenza;

Ovest: confine con Collegno e Venaria, e la zona compresa tra Via Druento e la frazione Savonera di Collegno.

Più dettagliatamente confina a:

nord: area fluviale Basse di Stura, il torrente Stura di Lanzo (lato quartiere Villaretto e Falchera);

est: passante ferroviario di Torino (lato quartiere Rebaudengo) e corso Venezia (lato quartiere Barriera di Milano);

sud: corso Mortara, a ridosso della Dora Riparia (lato quartiere San Donato);



ovest: vie Orvieto, Casteldelfino, Giuseppe Vaninetti, Enrico Fermi (lato quartiere Madonna di Campagna).

In origine il territorio fu utilizzato per lo sfruttamento boschivo, agricolo e pastorizio, dal 1600 iniziò prima urbanizzazione con abitazioni rurali e grandi cascine, di cui rimane l'edificio padronale ed il muro di cinta de "La Fossata", tra la via Fossata e via Randaccio, sito oggetto di profonda ristrutturazione negli anni 2017-2019, dopo un lungo periodo di abbandono e decadenza.

Il borgo deve il suo nome a ricordo della vittoria della battaglia tra le truppe sabaude/austriache contro le truppe franco/spagnole il 7 settembre 1706, a seguito del ritrovamento nel 1885 di numerosi resti umani durante lo scavo per la costruzione della Chiesa della Salute.

Il borgo, da allora, da Borgata Levi venne denominato Borgo Vittoria con denominazioni topografiche inerenti a personaggi e luoghi di detta battaglia.

Vede la costruzione, tra il 1850-1855, del primo tratto della ferrovia Torino-Milano e nel 1886 la realizzazione del primo tratto fino a Venaria Reale della futura ferrovia Torino-Ceres

Su questo asse si sviluppò la Barriera di Lanzo, per l'insediamento all'esterno della cinta daziaria eretta nel 1853, oggi Borgata Tesso

Tale posizione sviluppò dapprima il commercio e la costruzione di abitazioni e botteghe e successivamente l'insediarsi di industrie, la nascita dell'opificio tessile Galoppo, poi la S.N.O.S (Società Nazionale Officine di Savigliano), il Gruppo Finanziario Tessile di Torino.

Tra il XIX e il XX secolo la popolazione del borgo crebbe per via della vicinanza con il quartiere Madonna di Campagna, con le FERRIERE e fabbriche dell'indotto, si dotò di nuovi servizi e fu edificata la chiesa santuario di Nostra Signora della Salute, sede dell'omonima Opera di Carità.

Sviluppo demografico maggiore si registrò dal 1950 fino alla metà del 1970, per via dell'immigrazione interna che portò Torino a superare il milione di abitanti.

Seppur la città ha risentito di una riduzione di abitanti, la popolazione del borgo conserva il suo numero, grazie alla più recente immigrazione dai paesi dell'est Europa e extracomunitari

Zona periferica della città, è dotata di numerosi servizi per

- attività ricreative, alcune nell'area e nell'edificio della Cascina Fossata, in particolare ad attività ed accoglienza di interesse sociale;
- istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- aree sportive, palestre e piscina oltre al vicino l'Allianz Stadium;
- aree verdi e ricreative rionali:

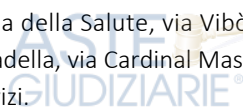
1. Piazzale Giuseppe Allievo, e l'angolo tra le vie Chiesa della Salute e Giuseppe Massari con aree attrezzate a parco giochi,
2. Piazza Chiesa della Salute,
3. Il giardino don Carlo Gnocchi, (area ex cimitero di Madonna di Campagna)
4. La parte ovest del Parco Sempione
5. Il Parco "Rubbertex", a cavallo di via Paolo Veronese
6. Le aree via Reiss Romoli (lato nord), le sponde della Stura di Lanzo
7. il parco Dora, non distante, nel quartiere San Donato confinante;

- numerose attività commerciali di vicinato, mercati storici, tra questi il mercato rionale di piazza



Vittoria e i negozi di prossimità in zona Chiesa della Salute, centri commerciali, supermercati e discount delle maggiori catene commerciali;

- Il trasporto pubblico metropolitano è gestito da GGT che serve con la linea tram 10 fino a Piazza Statuto e numerosi autobus urbani e suburbani, nonché dalla linea GTT "10 Nightbuster".
- È servito anche dalla rete di trasporto pubblico extraurbano GTT con le linee bus 1085, 3092, 3106, 3165, 3329 e 3545.
- Non è presente in zona la linea metropolitana
- Transita la linea SFM2 del servizio ferroviario metropolitano di Torino con stazione di Rebaudengo – Fossata e la linea SFM4 e la SFM7 della nuova stazione Grosseto/ex Dora in Piazza Baldissera che offrono collegamenti diretti verso il centro città e per raggiungere l'aeroporto Torino – Caselle.
- Strade principali e arterie della viabilità: Via Chiesa della Salute, via Vibò, via Errico Giachino, corso Venezia, corso Grosseto, via Breglio, via Stradella, via Cardinal Massaia, via Reiss Romoli, con la presenza di molte realtà industriali e di servizi.



In corso Grosseto si trova l'imbocco per la superstrada Torino-Caselle, che permette anche l'accesso alla tangenziale Nord da cui si raggiungono l'autostrada Torino-Aosta e l'autostrada Torino-Milano.

A sud il quartiere è attraversato dalla ferrovia Torino-Ceres, ora interrata con sovrastante realizzazione di un lungo percorso ciclopedonale.

Lungo corso Venezia, transita la linea ferroviaria per Milano, oggi interrata, non più ostacolo viario con l'adiacente quartiere Barriera di Milano; l'interramento della linea ha rinnovato il piano urbanistico di questa zona della città e collegato direttamente i quartieri prima separati,

La demolizione della sopraelevata di corso Mortara e la realizzazione della rotonda con via Orvieto, unifica i quartieri confinanti di San Donato e Madonna di Campagna, mentre il sottopasso stradale, con uscite in via Borgaro e corso Potenza, collega con c.so Regina Margherita. Oggi Borgo Vittoria può essere considerato tra i principali sbocchi viari della città verso nord, attraverso la zona compresa tra corso Mortara, via Orvieto, via Tesso, via Giachino e via Udine.



Con i limitrofi quartieri San Donato e Madonna di Campagna, fa parte dell'area denominata SPINA 3, interessata da molteplici opere di riconversione e trasformazione urbana di Torino Centro-Nord, denominata anche "Spina Centrale", i cui lavori partirono intorno all'anno 2000.

In occasione dei XX Giochi Olimpici Invernali del 2006, Borgo Vittoria vede l'edificazione di una parte dei Villaggi destinati agli atleti, un complesso edilizio formato da tre blocchi di edifici alti circa 70 metri, detti "Torri Michelin Nord". Dopo i Giochi, le Torri furono riconvertite a edifici residenziali e pubblici.

Altro significativo intervento è stato il recupero del grande complesso delle ex Officine Savigliano, oggi ridenominato S.N.O.S. Center. La struttura ospita un centro commerciale, uffici e loft.

Ospedale in zona:

- L'Ospedale MARIA VITTORIA uno dei cinque ospedali di riferimento per l'area metropolitana della città e svolge anche funzioni di Dipartimento di Emergenza e Accettazione (DEA) di I livello, è anche un punto di riferimento per il Dipartimento materno-infantile per la zona nord di Torino.
- DISTRETTO NORD-OVEST Casa della Salute AMEDEO DI SAVOIA, C.so Svizzera 164
- POLIAMBULATORIO VIA DEL RIDOTTO Via Del Ridotto 9





I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale,
le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono RIVOLI, VENARIA REALE.

Il traffico nella zona è scorrevole.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
biblioteca
centro sportivo
palestra
piscina
spazi verde
verde attrezzato
parco giochi
supermercato
centro commerciale
negozi al dettaglio
farmacie
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 Km aeroporto SANDRO
PERTINI
autobus distante 100 mt linee GGT
ferrovia distante 2,5km P.SUSA-1,2km
S.REBAUDENGO-1,5km S.GROSSETO
tangenziale distante 8km Svin.REGINA
MARCHERIA-a 5km Svin.CASELLE
autostrada distante su tangenziale svincoli per
A4-A5-A6-A21-A32-A55



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare della presente esecuzione immobiliare è ubicata nello stabile



condominiale di Via Marchese Visconti c.n.6, edificato a 5 piani fuori terra con interrato a cantine e centrale termica e sottotetto suddiviso in soffitte, quali locali accessori di sgombero degli alloggi.

Lo stabile edificato nell'anno 1951 ha tipologie costruttive dell'epoca, si presenta in mediocre stato di manutenzione, privo di impianto di ascensore condominiale.

Allacciato al teleriscaldamento, ha impianto di riscaldamento condominiale centralizzato e pompa di calore

Il cortile prospiciente la Via Valfenera è area di proprietà esclusiva delle unità immobiliari del piano terra, gravate da servitù di passaggio in favore del Condominio per la porzione antistante il portoncino vano scale fino al cancello carraio verso la Via Valfenera.

L'appartamento è sito al piano primo (2°f.t.), con ingresso su scala condominiale a due rampe, che serve tre alloggi per piano.

L'alloggio è composto da piccolo ingresso, soggiorno, vano zona cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

È stato ristrutturato intorno agli anni '80 e si presenta in cattivo stato di manutenzione, ha gli infissi esterni di metallo in alluminio anodizzato colore naturale e vetri, portoncino capo scale a battente risalente alla costruzione dell'edificio e porte interne in legno tamburato e vetri.

Ha affaccio ad una sola aria, i vani sono esposti a nord-ovest verso la via, il soggiorno con porta-finestra su balconcino e piccola finestra, il bagno e la camera con relativa finestra, la zona cottura non ha areazione naturale e si apre sul locale soggiorno-pranzo.

I locali hanno altezza tra pavimento e intradosso soffitto di cm. 290.

In relazione agli impianti:

- impianto idrico collegato alla colonna condominiale di distribuzione, non ha misuratore e i consumi sono addebitati a numero di persone occupanti l'unità immobiliare;
- impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa con valvole termostatiche per l'addebito delle calorie;
- impianto gas per uso domestico, come dichiara il locatario, è stato disallacciato e piombato dalla Società di distribuzione a seguito di verifica per perdita e anomalia su impianto;
- impianto elettrico, in parte esterno, oltre i punti luce dei locali, serve lo scaldacqua e la piastra di cottura

tutti gli impianti sono privi di certificazione.

APE: certificato n.

Completa l'unità immobiliare una soffitta al piano 5°, alla quale non si è potuto accedere per le operazioni peritali in quanto, l'Inquilino dichiara che non sono state consegnate chiavi e mai è stata identificata la posizione in loco della perдинenza.

Viene individuata, con la rappresentazione grafica della planimetria di catasto presentata il 12/05/1989 prot.010751 a firma dell'Arch. *** DATO OSCURATO ***, nel corridoio a sinistra dal vano scale, in attesa di individuare chi attualmente occupa il locale senza titolo.



Tipologie e strutture dello stabile e dell'alloggio sono nel dettaglio di seguito descritte.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

solai: soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele

travi: costruite in cemento armato

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato. parapetto in muratura piena e mancorrente in legno, pedate e alzate in marmo chiaro, atrio scale e ripiani con pavimento in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, ripresa di smalto h cm120 per protezione pareti

copertura: a falde costruita in legno. manto di copertura in tegole di laterizio

balconi: costruiti in cemento armato. parapetto in muratura con pannelli di cemento prefabbricati

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in finitura con intonaco tinteggiato, su lato via Visconti: zoccolo in lastre di travertino, rivestimento, limitato all'altezza del piano terreno, con tessere di gres ceramico, . davanzali e cornici delle aperture in lastre di marmo chiaro

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

infissi esterni: a battente realizzati in alluminio e vetro serratura elettrica. Una secchiatura in vetro della porta finestra del soggiorno è da sostituire perchè rotta.

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno serratura elettrica

portone di ingresso: a due battenti realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: serratura elettrica. PORTONCINO CONDOMINIALE

portone di ingresso: a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: serratura semplice. PORTONCINO CAPOSCALA ALLOGGIO

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato e vetro

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in soggiorno, camera, disimpegno realizzato in intonaco civile, tinteggiato con idropittura

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

mediocre ★★★★★★



mediocre ★★★★★★

nella media ★★★★★★

mediocre ★★★★★★

mediocre ★★★★★★

mediocre ★★★★★★

mediocre ★★★★★★

nella media ★★★★★★

mediocre ★★★★★★

mediocre ★★★★★★

mediocre ★★★★★★



scarso ★★★★★★





rivestimento interno: posto in zona cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica a tutta altezza

Degli Impianti:

antenna collettiva: NO

antifurto: NO

ascensore: NO

citofonico: semplice, con apertura elettrica al portoncino ingresso condominiale

elettrico: parte in traccia, presumibilmente dell'epoca della costruzione, e in parte realizzato con cavi esterni per l'uso di apparecchiature elettriche necessarie al locatario conformità: non rilevabile

fognatura: colonne condominiali allacciate alla fognatura comunale

gas: L'impianto di uso domestico risulta disallacciato perchè al collaudo dell'utenza da parte della Società Erogatrice è stata rilevata anomalia per perdita

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in colonna condominiale conformità: non rilevabile. L'unità immobiliare non è dotata di misuratore di consumo. L'addebito annuale viene conteggiato a numero di persone. La produzione di acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico installato nella zona cottura.

termico: centralizzato con alimentazione in stabile allacciato al TELERISCALDAMENTO e con pompe di calore i diffusori sono in radiatori in ghisa con elettrovalvole. Il locatario dichiara di avere i radiatori chiusi per evitare addebito di consumi personali



mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



mediocre

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

molto scarso

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



nella media

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



mediocre

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
ALLOGGIO - superficie lorda commerciale	43,82 x	100 %	= 43,82
SOFFITTA - superficie lorda commerciale	10,00 x	25 %	= 2,50
BALCONE	2,50 x	25 %	= 0,63
Totale:	56,32		46,95



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI - TORINO

Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo: D10 - MADONNA DI CAMPAGNA - BORGO VITTORIA - VALORE MEDIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 870,00 pari a 870,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: Via Chiesa della Salute 11

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 1.020,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA STRADELLA

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.300,00 pari a 755,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: Via Marchese Visconti 1

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.900,00 pari a 998,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: CASA.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: Via Marchese Visconti 2
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 69.000,00 pari a 1.380,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: CASA.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: Via Vittoria 17
Superfici principali e secondarie: 49
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 918,37 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Borsino Imm.re FIMAA TORINO
Descrizione: APPARTAMENTI MODESTI- ECONOMICI POPOLARI
Indirizzo: D10 - Borata Vittoria - VALORE MEDIO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare FIAIP-TORINO
Descrizione: Alloggi da ristrutturare
Indirizzo: BORGO VITTORIA - VALORE MEDIO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 955,00 pari a 955,00 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Borsino FURBATTO
Descrizione: IMMOBILI MEDI / MODESTI - VALORE MEDIO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,94 x 930,00 = 43.654,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 43.654,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 43.654,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di SERVIZI PP.II. TORINO 1, ufficio tecnico di COMUNE DI TORINO, agenzie: CASA.IT, osservatori del mercato immobiliare FIMAA-TORINO, FIAIP-TORINO, OMI-TORINO, OICT-TORINO, BORSINO FURBATTO-TORINO

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	46,94	0,00	43.654,20	43.654,20
				43.654,20 €	43.654,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.250,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.404,20

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

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:

€. 38.110,20

data 18/09/2025



il tecnico incaricato
Gian Paolo Pitzalis



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

