



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE n° 123 / 2024

VIA MAZZINI 44 / D - TORINO

STIMA DEL CANONE DI CONCESSIONE

LOCALI ASSOCIAZIONE " OMBRE "

=

*EQ con delega al
Patrimonio Immobiliare Servizi interni e
Supporto Amministrativo : Geom Marco Petti*

*E.Q. responsabile
Valutazioni Immobili a Reddito: Arch. Pier Luigi Calderoni*

Il Valutatore Immobiliare : Geom. Paolo Dacarro



MARCO PETTI
COMUNE DI
TORINO
06.05.2024
12:12:49
GMT+01:00

Maggio 2024



Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.22829-23213-23791
e-mail: valutazioni@comune.torino.it



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Facendo seguito alla richiesta pervenuta dal: Dipartimento Servizi Educativi a questo ufficio, nostro protocollo 2123 del 15.03.2024, si procede alla stima del canone di concessione di locali di proprietà comunale.

2. UBICAZIONE

L'immobile è situato nella Circostrizione 1 (Zona Centrale / Carlo Emanuele II). I locali di cui in premessa sono ubicati al piano terreno di un fabbricato comunale ubicato in Via Mazzini al civico n° 44 / D.

Codice di zona B 02 Centrale / Carlo Emanuele II.

3. DESCRIZIONE

Il bene immobiliare si compone di un grosso locale principale al piano terreno prospettante sul cortile interno più servizio igienico con antibagno.

I locali non dispongono di area esterna di pertinenza esclusiva.

Esiste un locale cantina al piano interrato non identificabile sul posto e, come tale, non computato nel calcolo della consistenza ai fini della valutazione.





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

4. ESTRATTO DI CARTA TECNICA



5 DESTINAZIONE URBANISTICA



Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00011970 del 06/05/2024

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 3.vf, 6.nd, 1.a



Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.22829-23213-23791
e-mail: valutazioni@comune.torino.it



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

Estratto da " PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO-NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE – Volume I "

Titolo II

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

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

L'immobile oggetto di valutazione è individuato alla tavola 1 del P.R.G.C. La destinazione urbanistica è : **Zona Urbana Centrale Storica – Residenza R4.**

6. SITUAZIONE CATASTALE

Sono stati inseriti estratti di visure catastali prettamente indicativi per l'inquadramento generale, propedeutico allo sviluppo di questa perizia.

Si raccomanda pertanto la puntuale verifica dei dati catastali in fase di due diligence precontrattuale.

7. CONSISTENZA DEI LOCALI

In data 11 / 04 / 2024 è stato eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare da parte del Geom. Dacarro e dell' Arch. Calderoni dell'ufficio scrivente unitamente al Dott. Ferro dell'Associazione " Ombre".

Sono stati visionati, congiuntamente, i locali da valutare ed evidenziati in rosso nell'allegata planimetria.





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

Viene utilizzata la " superficie utile lorda", cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne ed al lordo delle tramezzature divisorie interne, calcolando i muri fino a 50 cm; i locali occupati dagli impianti non sono conteggiati.

La superficie utile lorda dei locali, è stata calcolata sulla base del rilievo effettuato in fase di sopralluogo. La valutazione viene effettuata considerando il pieno utilizzo dei locali
Piano terreno circa mq. 54.

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare la stima del canone per la concessione dell'immobile in oggetto, si ritiene di eseguire la stima secondo lo schema predisposto da questo ufficio, di seguito riportato.

Il canone unitario base medio, rappresenta l'espressione per cluster territoriali omogenei, analizzati dalla struttura scrivente, elaborando i dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'elaborazione dei dati determina un valore di 8,75 euro/mq./mese, al quale si applica un primo coefficiente δ di 0,95, tenendo conto delle particolari condizioni contrattuali, di norma previste dalla Città sotto il profilo immobiliare e non riscontrabile nel libero mercato.

Successivamente si applicheranno i coefficienti sotto riportati, per tener conto della tipologia/ qualità costruttiva dell'impianto e della sua posizione/ubicazione rispetto alla macrozona di appartenenza.





CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

COMPENDIO						Release 1.2.0 tertiary - 2 novembre 2023 model developed by marco petti	
VIA MAZZINI 44/D		β	1				
	€ 8,75	γ	1,1	CANONE anno ID imm		€ 5.925,15	
t	income type building						
δ	B02	π	1				
€ 8,31	matrice caratteristica α	α	1				

ID	piano	descrizione	mq	omo	sito	euro/mese	euro/anno	euro/mq mese effettivo	euro/mq anno effettivo
1	T	LOCALI Ass. OMBRE	54	1,00	1,00	493,76	5.925,15	9,14	109,73

Dove:

- α Tip. costruttiva : 1 fabbricato tradizionale in C.A. o muratura ad 1 o più piani fuori terra.
- B Qualità costruttiva: 1 qualità media
- Y Ubicazione: 1,1 immobile ubicato in un contesto ambientale di pregio
- Π Posizione : 1

9.CONCLUSIONI

Il valore del canone annuo di concessione dell'immobile risulta pari a: 5.925,15 Euro / anno.

Arrotondato in cifra tonda: 5.930,00 euro / anno



Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.22829-23213-23791
e-mail: valutazioni@comune.torino.it



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

10.PRECISAZIONI FINALI

Si precisa, che la presente istruttoria peritale non ha tenuto conto della verifica della congruità edilizia del compendio oggetto di stima in quanto, tale procedimento non rientra nei compiti propri di questo ufficio. Ne consegue, quindi, che la presente perizia è riferita alla sola determinazione del canone di concessione, presupponendone la legittimità edilizia, la conformità catastale, nonché l'idoneità statica e strutturale degli immobili e / o manufatti osservati durante il sopralluogo.

Il valore precedentemente indicato è riferito all'attualità ed al momento del sopralluogo, pertanto, qualora si intervengano modificazioni edilizie (es. nuove costruzioni, ampliamenti, cambi d'uso etc.) e / o urbanistiche successivamente alla data del sopralluogo, queste potranno invalidare la presente stima.

ALLEGATI.

- Planimetria indicativa dei locali fuori scala
- Documentazione fotografica
- Visure catastali
- Planimetria Catastale

*E.Q. con delega al
Patrimonio Immobiliare Servizi Interni
e Supporto Amministrativo
geom. Marco Petti*

Il valutatore immobiliare Geom. Paolo Dacarro



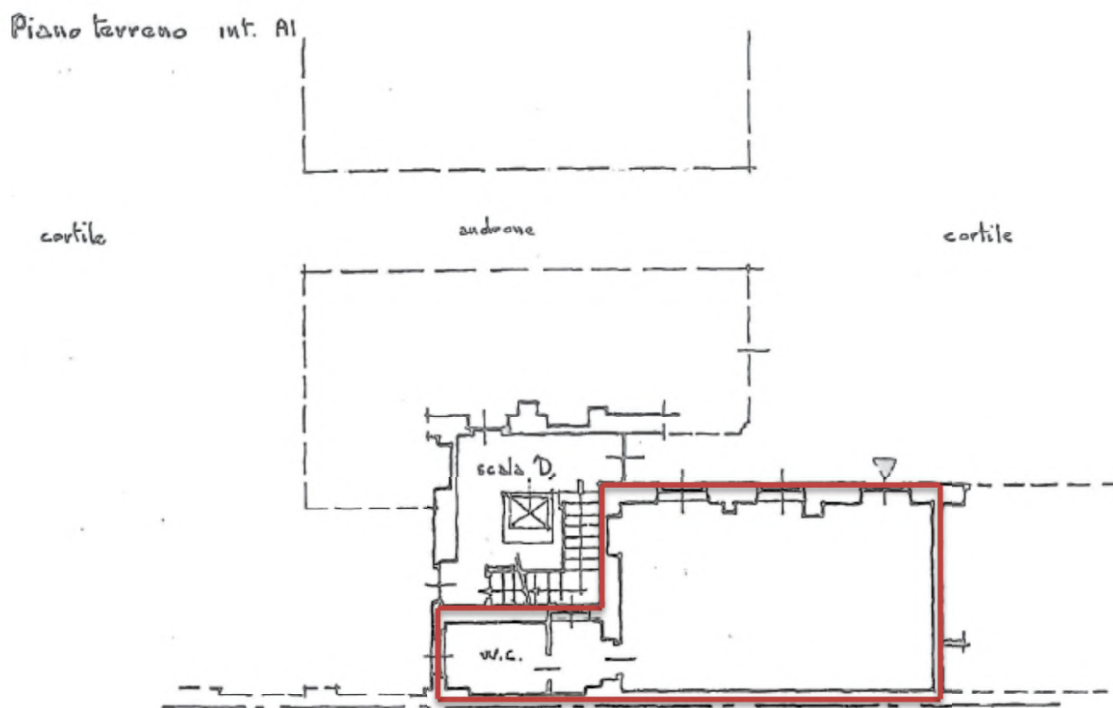


CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

PIANO TERRENO



Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00011970 del 06/05/2024

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 3.vf, 6.nd, 1.a



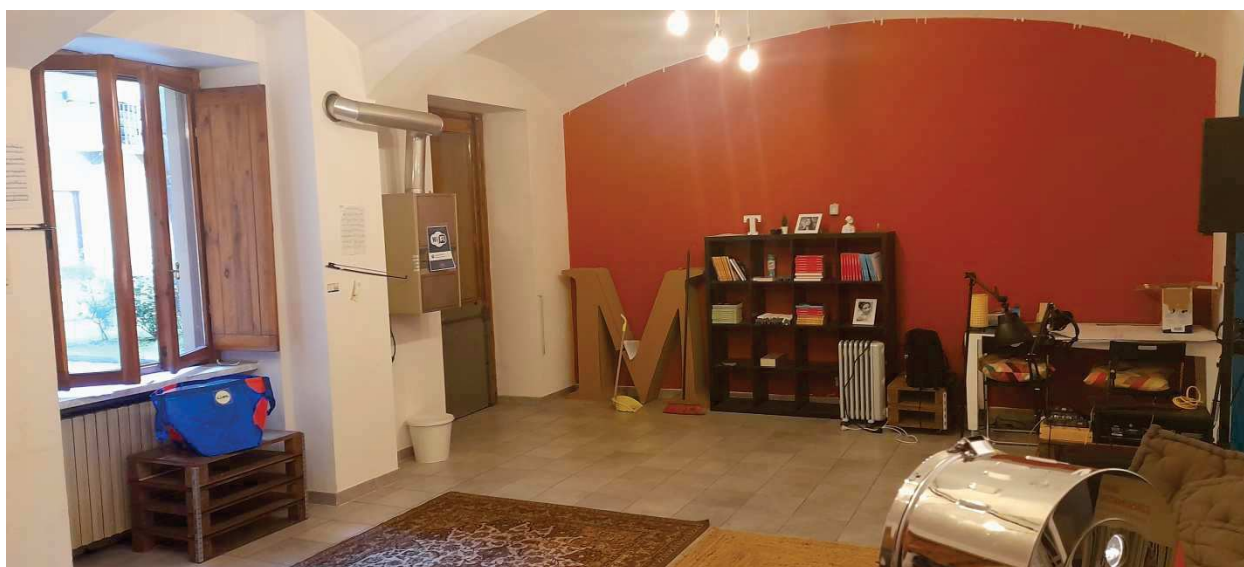
Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.22829-23213-23791
e-mail: valutazioni@comune.torino.it



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00011970 del 06/05/2024

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 3.vf, 6.nd, 1.a



Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.22829-23213-23791
e-mail: valutazioni@comune.torino.it



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

VISURA CATASTALE

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice:L219)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 1306 Particella: 192 Sub.: 95

INTESTATO

1	COMUNE DI TORINO VIA PALAZZO DI CITTA' N. 1	00514490010*	(1) Proprietà
---	---	--------------	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1306	192	95	1		C/1	6	59 m ²	Totale: 68 m ²	Euro 1.462,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 44 Piano T										
Metrica				Partita		904.50						
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella con sez. fg 192 pla 100 sub 95 per allineamento mappa										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L219 - Foglio 1306 - Particella 192

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1306	192	95	1		C/1	6	59 m ²		Euro 1.462,61	Variazione del 14/05/2013 Pratica n. TO0178721 in atti dal 14/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 60090.1/2013)
Indirizzo		VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 44 Piano T										
Metrica				Partita		504.58						
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella con sez. fg 192 pla 100 sub 95 per allineamento mappa										



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



Torino
City of Design



Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.22829-23213-23791
e-mail: valutazioni@comune.torino.it

