



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE PARTECIPAZIONI COMUNALI E PATRIMONIO



VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA N. 115/2025

PIAZZETTA DON GIUSEPPE PUGLISI 187

- Stima del canone annuo -

Il Perito Istruttore
Geom. Piergiorgio Dalmasso
E.Q.
Arch. Pier Luigi Calderoni
E.Q con delega
Geom. Marco Petti

Maggio 2025



Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.23213 - 22829 – 23791
e-mail: valutazioni@comune.torino.it

Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



Pagina lasciata intenzionalmente in bianco

**INDICE**

1	OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	
2	UBICAZIONE	4
3	DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	4
4	INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
5	IDENTIFICATIVI CATASTALI	9
6	CONSISTENZA.....	9
7	PROCEDIMENTO DI STIMA	9
8	CONCLUSIONI	11

ALLEGATI



1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

A seguito della richiesta della Circoscrizione 6 del 10 febbraio 2025, si procede alla valutazione del canone annuo, dell'immobile situato in piazzetta Don Puglisi 187, in Torino.

2. UBICAZIONE

Il compendio oggetto di stima si colloca nella Circoscrizione 6 ed è costituito da un unico edificio su due piani fuori terra, un piano interrato ed un area verde di pertinenza.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il borgo del Villaretto, collocato nel settore periferico della città, Nord - Ovest, costituisce un micro-ambito rurale formato da un complesso di cascine a corte chiusa; nel territorio di Torino unico esempio di borgata rurale dotato di valore documentario e ambientale che preserva quasi interamente il suo valore architettonico originario: dal Settecento a oggi sono avvenute solo divisioni di proprietà e alcuni interventi di ristrutturazione o ricostruzione. Il borgo si colloca oltre Stura, attualmente tra la Tangenziale Nord, il raccordo Torino-Caselle e il confine con il territorio di Borgaro. Dalla Guida alle cascine..., nel 1790 di A. Grossi:«... piccola borgata con cappella campestre sul territorio di Torino, da cui è distante due miglia e mezzo. Ritrovassi alla sinistra del fiume Stura, e della strada di Leinì sotto la parrocchia dell'Abbazia di Stura».

Dalla struttura iniziale della borgata, ancora riconoscibile nelle cascine al centro del borgo, documentate già dalla seconda metà del XV secolo, il Villaretto si amplia e nel 1627 viene qui fondato l'Ospedale di Carità. Nel 1733 il Villaretto viene eretto a feudo in Contado a favore del marchese Tana e verso la metà del Settecento viene costruita la chiesetta dedicata a San Rocco, su una preesistenza andata forse distrutta durante l'assedio di Torino del 1706.

La Mappa del periodo francese (1805) evidenzia presso l'Hameau du Villaret la costruzione di una nuova cascina verso ovest, realizzata nella seconda metà del Settecento con due maniche perpendicolari con un andamento obliquo rispetto alle precedenti costruzioni, ma coerente al percorso della stradina che porta al borgo. L'attuale strada d'ingresso alla borgata, che conduce al portone d'accesso alle cascine centrali, conferma il tracciato



diagonale di questa antica via. Sulla carta francese è inoltre visibile l'accrescimento dei fabbricati verso sud-est rispetto alla cascina primigenia.

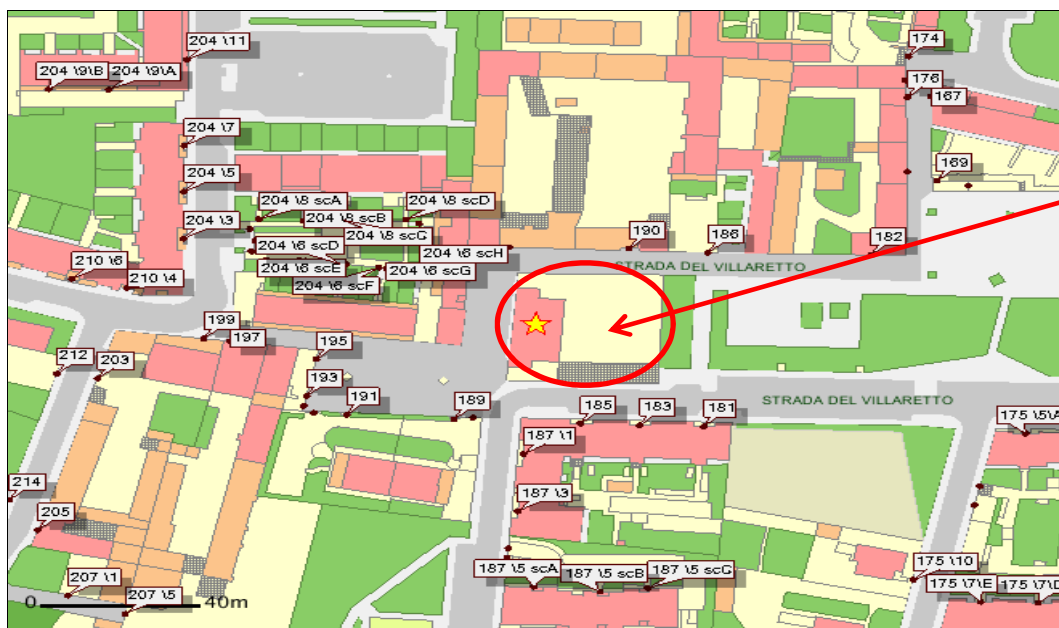
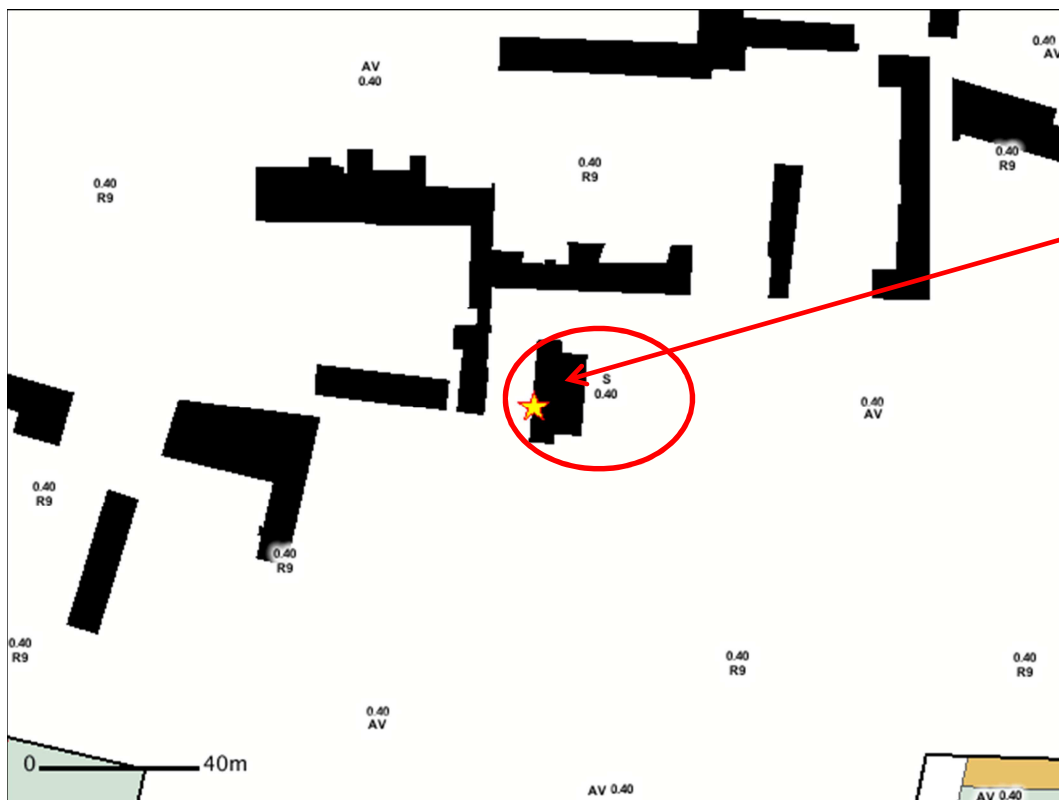
Il Catasto Particellare Gatti del 1820 permette di individuare esattamente le porzioni di proprietà e la funzione dei singoli edifici.

Con lo spostamento in centro dell'Ospedale, l'intera proprietà viene acquistata dai fratelli Peris nel 1876; la vendita comprende anche il grande prato antistante, che fu ceduto, in parte, nel 1883 alla Città di Torino per la costruzione di una scuola elementare, costruita negli anni 1889/90 su progetto dell'ing. Velasco, poi dismessa.

L'ampliamento più recente del borgo si registra nella seconda metà del XX secolo verso ovest, con la costruzione di alcune ville e di bassi palazzi ad uso abitativo.

I locali oggetto di valutazione si sviluppano al piano terra al piano primo ed al piano interrato all'interno della ex scuola elementare costruita per i bambini della borgata. L'immobile non è dotato di ascensore e ha un area verde di pertinenza delimitata da un muro in mattoni.

La zona è completamente urbanizzata ed è fornita di tutti i servizi essenziali.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO**Estratto Cartografico****Estratto del tema di Azzonamento PRG**



Informazioni relative alla Tavola 1 del PRGC di Torino - Azzonamento	
Riferimenti normativi	
	Zona/Area Normativa
Art. 12	Zona Urbana Consolidata residenziale Mista 0.40 (0.40)
Art. 8 Area S	Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico
	AREE PER SERVIZI
Art. 19	Attrezzature di interesse comune
	Edifici di interesse storico
Art. 26	Edifici di valore storico-ambientale
Art. 4	Interventi - I tipi di intervento consentiti sono: ▪ Completamento f1 ▪ Completamento f2 ▪ Manutenzione ordinaria ▪ Manutenzione straordinaria ▪ Nuovo impianto ▪ Restauro e risanamento conservativo ▪ RIE – Ristrutturazione edilizia ▪ RIS – Risanamento conservativo ▪ Ristrutturazione edilizia d1 ▪ Ristrutturazione edilizia d2 ▪ Ristrutturazione edilizia d3 ▪ Ristrutturazione edilizia d4 ▪ Ristrutturazione urbanistica ▪ Sostituzione edilizia

I tipi di intervento ammessi per gli edifici di interesse storico sono i seguenti:

Art. 26

Parti e qualità degli edifici				
Gruppi di edifici	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Edifici caratterizzanti il	RIS	RIS	RIE	RIE



tessuto storico-ambientale				
----------------------------	--	--	--	--

Note Intervento:

- RES: Restauro conservativo
- RIS: Risanamento conservativo
- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'**allegato A** punti 3-4-5

Informazioni relative agli Allegati Tecnici del PRGC di Torino

Variante geologica:

Dalla lettura della tavole "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia:

- ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I (P)

L'immobile individuato risulta essere compreso:

- tra i "BENI CULTURALI" indicati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI CULTURALI" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREZIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39.

Nella seguente tabella si riporta l'elenco dei beni vincolati:

Ex Scuola Ambrosini Indirizzo: STRADA DEL VILLARETTO 187 Proprietà: Ente	Trascritto: 15/02/2013 ai nn. 4870/3716 Fonte: SOPRINTENDENZA
---	--

L'ambito risulta essere compreso:

- in zona beta



5. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sono state allegate le visure che sono prettamente indic: l'inquadramento generale, propedeutico allo sviluppo di questa perizia. Pertanto, si raccomanda la puntuale verifica dei dati catastali in fase di due diligence precontrattuale.

6. CONSISTENZA

In data 6 marzo 2025 è stato eseguito il sopralluogo dai tecnici dell'Ufficio Valutazioni dal geom. Dalmasso e dal geom. Romeo.

Per la determinazione della superficie omogeneizzata sono stati adottati il D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 con allegato C.

Viene utilizzata la "superficie utile lorda", cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature divisorie interne, calcolando i muri fino a 50 cm.

La consistenza catastale della particella risulta essere di 1310 mq.

7. PROCEDIMENTO DI STIMA

La struttura valutativa scrivente, osservando analizzando ed elaborando i dati dall'osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ha individuato clusters immobiliari come raggruppamento di immobili che condividono caratteristiche simili. Questo raggruppamento è basato su diversi criteri, come ad esempio:

Localizzazione geografica: immobili situati in una stessa zona, quartiere.

Tipologia: edifici residenziali, commerciali, industriali, ecc.

Dimensione: immobili di piccole, medie o grandi dimensioni.

Prezzo: immobili con un range di prezzo simile.

Utilizzo: immobili ad uso abitativo, uffici, negozi, ecc..

L'espressione per cluster immobiliare conduce ad un valore base di 4,42 €/mq/mese, già proporzionata secondo le particolari condizioni contrattuali di norma previste dalla Città sotto il solo profilo immobiliare e non riscontrabile nel libero mercato.

I coefficienti moduleranno i valori secondo la peculiare tipologia/qualità costruttiva dell'immobile e della sua posizione/ubicazione rispetto alla macrozona di appartenenza.



β Qualità costruttiva:

1,00 qualità buona.

γ Ubicazione:

0,90 impianto ubicato in zona disagiata.

π Posizione:

1,00 neutra.

α Tipologia costruttiva:

1,00 fabbricato in struttura tradizionale.

Ratio: Destinazione Specifica

Level: Posizione Specifica

Feature: Utilità Specifica

COMPENDIO

PIAZZETTA DON PUGLISI 187

β

1

γ

0,9

canone anno ID imm

€ 24.834,17

€ 4,42

proportionate value clustering area

t

income type building

π

1

α

1

€ 3,98

dedicated start up cluster

ID	piano	descrizione	mq	ratio	level	feature	euro/mese	euro/anno	euro/mq mese effettivo	euro/mq anno effettivo
	P.I.	LOCALI	106	1,00	0,85	0,75	268,76	3.225,15	2,53	30,41
	P.I.	LOCALI TECNICI	9	0,25	0,85	0,75	5,65	67,75	0,63	7,60
	P.T.	LOCALI	237	1,00	1,00	1,00	942,25	11.307,03	3,98	47,71
	P.1	LOCALI	224	1,00	0,95	1,00	847,32	10.167,89	3,78	45,32
	P.1	BALCONI N.2	5	0,30	0,95	1,00	5,53	66,35	1,13	13,60
							0,00	0,00		

COMPENDIO										
PIAZZETTA DON PUGLISI 184					β 1		Release 3.1.0 tertiary model developed by marco petti			
					γ 0,9		canone anno ID imm € 1.936,99			
€ 4,42 proportionate value clustering area										
t income type building					π 1					
€ 3,98 dedicated start up cluster					α 1					
ID	piano	descrizione	mq	ratio	level	feature	euro/mese	euro/anno	euro/mq mese effettivo	euro/mq anno effettivo
	P.T.	AREA VERDE PERTINENZIALE	240	0,10	1,00	1,00	95,42	1.145,02	0,40	4,77
	P.T.	AREA VERDE PERTINENZIALE	830	0,02	1,00	1,00	66,00	791,97	0,08	0,95

Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



8. CONCLUSIONI

Lo sviluppo del procedimento di stima precedentemente illustrato, per stabilire il canone annuo, espressione delle tabelle utilizzate per valutare le diverse tipologie di destinazione d'uso, attribuibile all'immobile in relazione alle sue caratteristiche nonché alla sua consistenza, che è risultato di:

- canone locali 24.834,17 €/anno;
 - canone area verde pertinenziale 1.936,99 €/anno;
- totale 26.771,16 €/anno.

Arrotondato in 26.800,00 €/anno



PRECISAZIONI E NOTE CONCLUSIVE

Numero di perizia

Il repertorio è indicato sul frontespizio del documento ed è composto dal progressivo annuo e dall'anno di riferimento (____/XX) e rappresenta l'identificativo univoco della versione peritale.

Limiti della valutazione

Ove non diversamente indicato, l'istruttoria peritale assume il presupposto che esista la conformità edilizia e urbanistica nonché l'idoneità statica e strutturale di tutti gli immobili e manufatti stimati ed è riferita esclusivamente alla determinazione economica "building valuation" anche ex art.9 L.537/1993 e s.m.i..

La verifica della rispondenza normativa e la "due diligence" finalizzata alla stipula di atti e contratti non rientrano in questa attività peritale.

Data della Valutazione

La stima è riferita al momento del sopralluogo e potrebbe perdere la validità se successivamente a detta data dovessero intervenire o emergere limitazioni o condizionamenti d'uso quali: varianti urbanistiche, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, diverse destinazioni.

Planimetrie, disegni

Disegni e planimetrie allegate hanno lo scopo di rappresentare unicamente l'oggetto ed il contesto immobiliare, pertanto la situazione plano/volumetrica, i volti prospettici, la distribuzione interna dei locali potrebbe non essere corrispondente allo stato di fatto osservato e valutato e ciononostante non inficiare la stima economica.

Tutte le basi grafiche allegate e le eventuali indicazioni espresse non sono utilizzabili ai fini della dichiarazione resa in atti ex art.29 L.122/2010 e s.m.i..

Immobili comparabile

I comparables indicati nella relazione non sono stati ispezionati ma rappresentano comunque l'analisi di proposte di vendita ed informazioni pesate e riproporzionate dal perito.

Costi e oneri fiscali

La valutazione è espressa al netto di IVA o altre imposte che possono variare a seconda del soggetto contrattualizzato.

Finanziamenti

La valutazione non è stata eseguita per la ricerca del rapporto tra eventuale somma chiesta in prestito ed il valore dell'immobile ipotecato (Loan to Value) e pertanto non ha alcuna valenza per identificare il rischio assunto dal concedente il finanziamento.

Regolamenti Comunali, riduzione del canone, Social Impact

La stima non tiene conto in nessun modo del beneficio al territorio o dell'impatto sociale delle attività che andranno ad insediarsi e quindi della sua misurazione in termini di agio economico; ma può costituire la base su cui apporre l'eventuale "peso" economico-sociale.



ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria generale
3. Planimetrie e visure catastali

IL VALUTATORE IMMOBILIARE
Geom. Piergiorgio Dalmasso

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

Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a

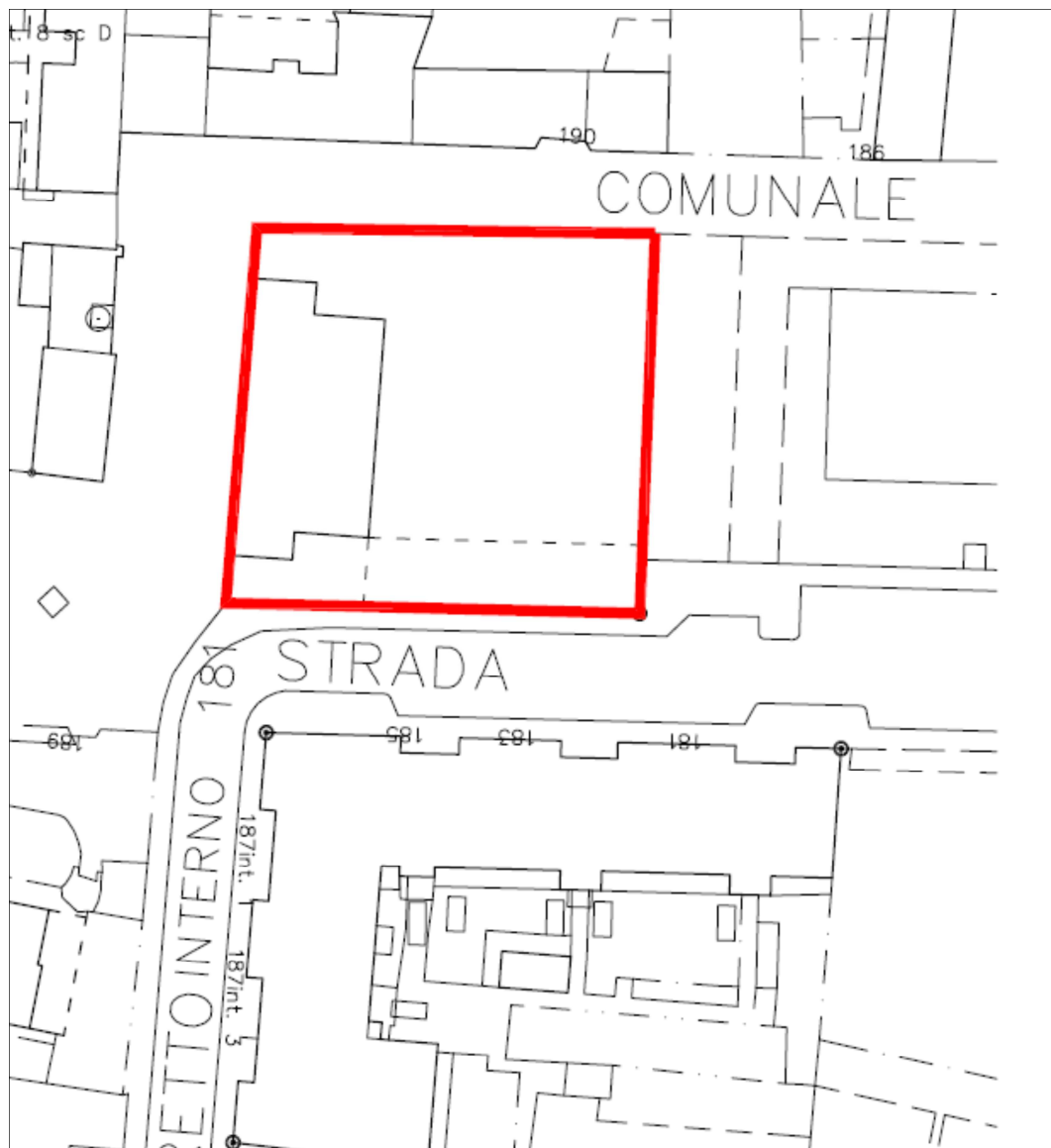


Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



PLANIMETRIA GENERALE NON IN SCALA



Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

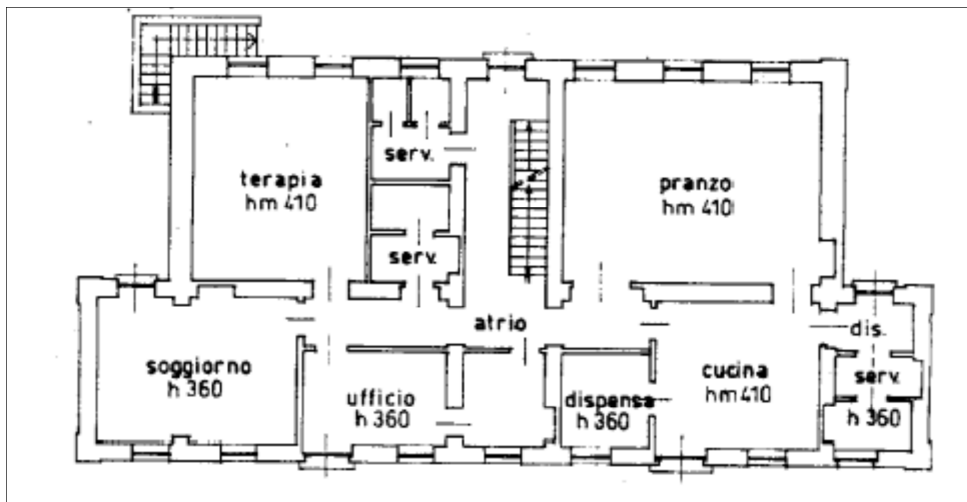
4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



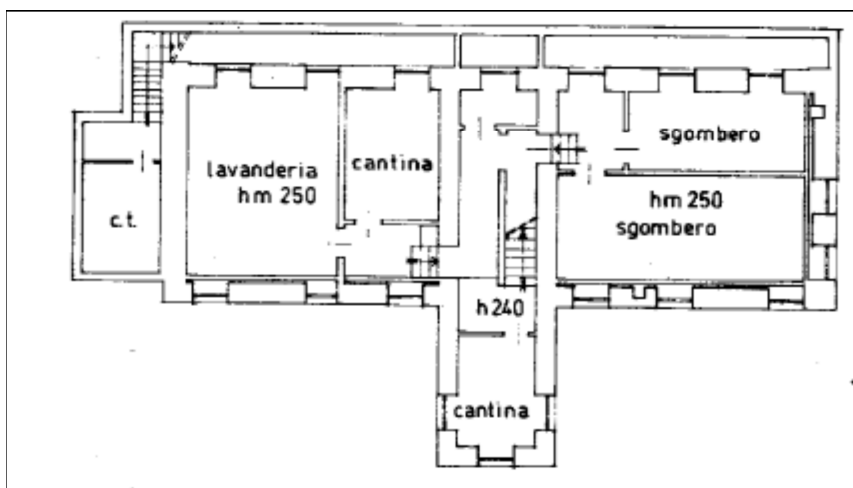
Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a

PIANO TERRA planimetria non in scala



PIANO INTERRATO planimetria non in scala

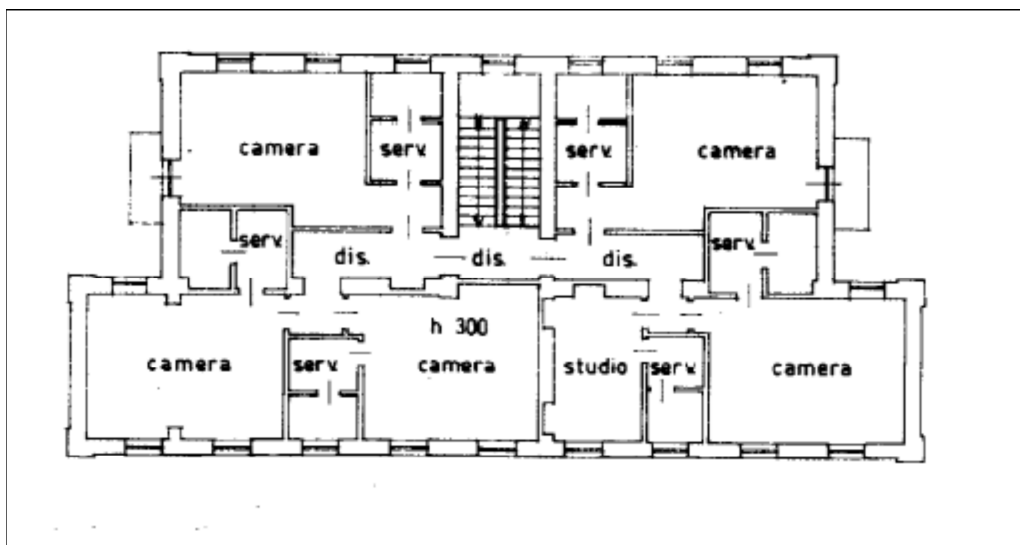




Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a

PIANO PRIMO planimetria non in scala





Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mod. B. (Nuovo Catasto)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1929, n. 802)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TORINO** Via **VILLARETTO 15**
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TORINO** Scheda N. _____

PIANO TERRENO

PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1: 200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio		DATI DEL CATASTO URBANO DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
Ultima planimetria in atti		Numero della partita	
Data presentazione: 29/10/1999 - Data: 16/04/2025 - n. T93661 - Richiedente: RMOMRA73P48L219F		Sezione o Comune censuario	
Totale schede: 101 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Foglio	
		Numero di mappa	
		Subalterno	

Completata dal:
Geom. FALETO Martino
iscritto all'Albo dei Geometri n. 3297
della Provincia di **TORINO**
Data: **SET 1999**
Firma: _____

Lasse 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2025 - Comune di TORINO (L219) - < Foglio 1009 - Particella 38 - Subalterno 8 >
STRADA DEL VILLARETTO n. 187 Piano S1-T - 1

Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



PER FUSIONE DEL FG. 6 N.74 SUB 1

FG. 6 N.74 SUB 2

FG. 6 N.74 SUB 3

FG. 6 N.74 SUB 4

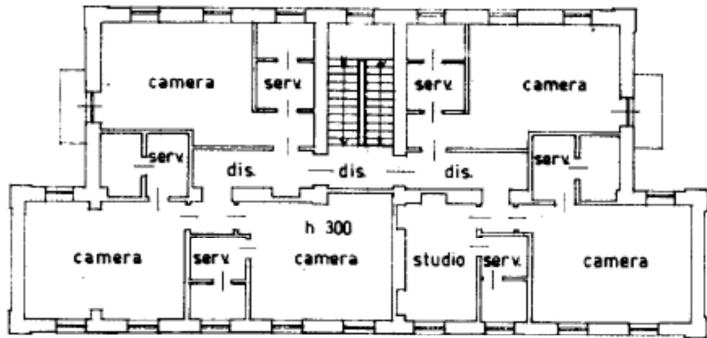
FG. 6 N.74 SUB 5

FG. 6 N.74 SUB 6

FG. 6 N.74 SUB 7

PRENDE NUOVO IDENT. CATAST. FG. 6 N.74 SUB 8

PIANO PRIMO



1400 01
Catasto del Fabbricati - Situazione al 16/04/2025 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio 1009 - Particella 38 - Subalterno 8 >
STRADA DEL VILLARETTO n. 187 Piano S1-T - 1

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 29/10/1999 - Data: 16/04/2025 - n. T93661 - Richiedente: RMOMRA73P48L219F
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



Arrivo: AOO 065, N. Prot. 00001308 del 09/05/2025

4.v, 80.v, 13/2012A/065.fra, 065.arm, 14.vf, 30.nd, 1.a



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/04/2025 Ora: 10.21.27
Visura n.: T94940
Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2025

Dati della richiesta		Comune di TORINO (Codice:L219) Provincia di TORINO Catasto Fabbricati Foglio: 1009 Particella: 38 Sub.: 8										
INTESTATO												
1		COMUNE DI TORINO VIA PALAZZO DI CITTA' N.1						00514490010*		(1) Proprieta'		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1009	38	8	3		B/1	U	2.708 m ³	Totale: 748 m ²	Euro 9.090,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA DEL VILLARETTO n. 187 Piano S1-T - 1										
Notifica						Partita				Mod.88		-
Annotazioni		-classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										
Mappali Terreni Correlati Codice Comune L219 - Foglio 1009 - Particella 38												
Situazione dell'unità immobiliare dal 03/07/2007												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1009	38	8	3		B/1	U	2.708 m ³		Euro 9.090,67	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/07/2007 Pratica n. TO0524584 in atti dal 03/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 60637.1/2007)
Indirizzo		STRADA DEL VILLARETTO n. 187 Piano S1-T - 1										

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/04/2025 Ora: 10.22.14
Visura n.: T95589
Pag: 1

Fine

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2025

Dati della richiesta		Comune di TORINO (Codice:L219) Provincia di TORINO Catasto Terreni Foglio: 1009 Particella: 38									
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	1009	38		-	ENTE URBANO	13 10				Impianto meccanografico del 26/08/1988	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni		di studio: SOST.F.6 N.74									
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune L219 - Foglio 1009 - Particella 38/											