



## DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Richiesto da:

**Ordine degli Psicologi del Piemonte**

Via San Quintino 44- 10121 Torino

Immobile oggetto di stima: Via Luigi Mercantini n.5  
10121 Torino TO

Il tecnico incaricato

Geom. Filippo APRILE

Studio B & S s.a.s. Via Torino, 118/I - 10036 Settimo Torinese (TO)

Telefono: 0110371970

C.F. PRLFPP83S29L219M

Data:

26/03/2024

Il Tecnico incaricato

Filippo Geom. Aprile





## INDICE

INDICE.....	2
1. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE.....	3
2. COMMITTENTE.....	3
3. TECNICO REDATTORE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	3
5. PRATICHE EDILIZIE.....	4
6. ACCERTAMENTI SVOLTI.....	5
7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.....	6
8. ANALISI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI.....	8
9. ANALISI FINITURE e STATO DI MANUTENZIONE.....	9
10. ANALISI EDILIZIA.....	10
11. ANALISI CATASTALE.....	11
12. DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE.....	13
13. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	14
14. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	15
15. INDAGINI RICERCA di MERCATO e BORSINI IMMOBILIARI.....	15
16. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO.....	18
17. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI MERCATO.....	20
18. CONCLUSIONI.....	21





## 1. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE

La presente relazione di due diligence viene redatta allo scopo di evidenziare gli elementi che caratterizzano l'immobile esaminato ed è finalizzata a verificare, sotto il profilo edilizio e catastale, la conformità dello stato di fatto dell'immobile stesso a quanto autorizzato dalla Città di Torino e depositato al catasto fabbricati, dando evidenza di eventuali difformità riscontrate.

A seguito del completamento della verifica, viene determinato il valore di mercato dell'immobile mediante giudizio di stima condotto con il metodo sintetico-comparativo con elementi analitici.

## 2. COMMITTENTE

Il processo di verifica viene eseguito su incarico ricevuto dall'Ordine degli Psicologi del Piemonte con sede in Via San Quintino 44- 10121 Torino.

## 3. TECNICO REDATTORE

Il responsabile tecnico incaricato della redazione della due diligence è il sottoscritto Filippo Geom. Aprile, nato a Torino il 29/11/1983 C.F. PRLFPP83S29L219M, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n.10060.

## 4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione viene identificato in Comune di Torino (TO) alla Via Luigi Mercantini n.5, ai piani terra e seminterrato, così meglio identificati:

- porzione di fabbricato ad uso uffici, posto al piano rialzato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.142: categoria A/10, rendita euro 6.073,53, composto da n.8 vani per una sup. catastale di 280mq.
- porzione di fabbricato ad uso uffici, posti al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.110: categoria A/10, rendita euro 4.555,15, composto da n.7 vani per una sup. catastale di 256mq.
- porzione di fabbricato ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.111: categoria C/2, rendita euro 446,84 per una sup. catastale di 84mq.
- porzione di fabbricato ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.18: categoria C/2, rendita euro 734,09 per una sup. catastale di 138mq.
- garage posto al piano primo interrato, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.23: categoria C/6, rendita euro 245,83 per una sup. catastale di 21mq.



## 5. PRATICHE EDILIZIE

All'atto dell'affidamento dell'incarico tecnico-professionale il Committente ha provveduto a consegnare la documentazione in proprio possesso, unitamente alle visure catastali dell'immobile e tutte le informazioni ritenute utili, nel dettaglio:

### Pratiche edilizie ricevute:

- copia della dichiarazione rilasciata dal Sindaco della Città di Torino -relativa all'intero complesso- in cui viene indicato che la costruzione dell'immobile ha avuto inizio il 02/08/1957 ed è stata ultimata nelle parti integrali il 11/03/1958, richiamando la licenza edilizia n.**1471** rilasciata il 22/09/**1960**;
- copia della pratica edilizia del 30/04/**1957** completa degli elaborati architettonici -relativa all'intero complesso-, inerente al rilascio della licenza edilizia n.1471 con prot.57 n.545 rilasciata in data 22/09/1960, completa del parere della Commissione edilizia del 19/09/1960 e della Divisione XV Lavoro e Statica del 29/09/1960;
- copia della delibera del 29/04/**1961** completa degli elaborati architettonici -relativa all'intero complesso-, inerente alla realizzazione di intercapedine realizzata in parte su suolo demaniale;
- copia della richiesta della variazione alla licenza edilizia del 13/11/**1961** -relativa all'intero complesso-a seguito di accertamento di violazione da parte dei Vigili Urbani, completa degli elaborati architettonici in cui sono evidenziate le difformità al progetto precedentemente licenziato;
- copia della pratica edilizia presentata il 03/02/**1983** completa degli elaborati architettonici inerenti i subalterni 142, 110, 111 e 18, concernente le variazioni realizzate al piano seminterrato ed al piano rialzato,;
- copia della sanatoria presentata in data 09/04/**1985** completa degli elaborati architettonici inerenti i subalterni 142, 110, 111 e 18, concernente le modifiche apportate al piano rialzato ed al piano seminterrato;
- copia della pratica edilizia del 03/04/**2001** inerente al subalterno 142, concernente gli interventi inerenti modifiche architettoniche interne senza cambio di destinazione d'uso;
- copia della pratica edilizia D.I.A. del 13/10/**2001** inerente al subalterno 110, concernente gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche;
- copia della pratica edilizia D.I.A. del 02/01/**2008** inerente ai subalterni 142 e 110, concernente la realizzazione delle modifiche interne realizzate al piano rialzato e seminterrato;
- copia della pratica edilizia C.I.L.A. del 15/06/**2018** inerente ai subalterni 142 e 110, concernente la realizzazione delle modifiche interne realizzate al piano rialzato e seminterrato;
- copia della pratica edilizia C.I.L.A. del 12/05/**2022** con protocollo n.**0010293** inerente ai subalterni 142 e 110, concernente la realizzazione delle modifiche interne realizzate al piano rialzato e seminterrato.

### Copia delle visure storiche e planimetrie catastali:

- visura storica del 08/11/2023 inerente Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno 142 completa di planimetria catastale del 30/12/2022



- visura storica del 08/11/2023 inerente Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno 110 completa di planimetria catastale del 30/12/2022;
- visura storica del 08/11/2023 inerente Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno 111 completa di planimetria catastale del 25/06/2018;
- visura storica del 08/11/2023 inerente Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno 18 completa di planimetria catastale del 16/10/1968;
- visura storica del 08/11/2023 inerente Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno 23 completa di planimetria catastale inerente tutto il piano garage presentata il 16/10/1968.

## 6. ACCERTAMENTI SVOLTI

Alla data del 07/03/2024 si è proceduto alla verifica della congruità della documentazione ricevuta - di cui al precedente paragrafo 5- con quanto riportato sul portale EdificaTO della Città di Torino; non sono state riscontrate incongruenze documentali:

Data pres.	Ubicazione opera	Descrizione opera	Provvedimento	Num. prov.	Data prov.	N. Cons.	Prog.
1959 1 11904	27/11/1959	SOC. EDILIZIA SOLFERINO	VINCOLO	NON DEFINITO			01/01/1959
<b>1960 1 10887</b>	28/06/1960	SOC. SOLFERINO	INTERCAPEDINE	<b>LICENZA</b>	1029		29/04/1961
<b>1961 1 11484</b>	14/11/1961	SOC. EDILIZIA SOLFERINO	VARIANTI	NON DEFINITO	814		16/02/1962
1961 2 10140	24/10/1961	SOC. EDILIZIA SOLFERINO	ABITABILITA	AUT. ABITABILITA'-AGIBILITA'	63		16/02/1962
1972 1 10571	21/11/1972	CONDOMINIO	GRIGLIE	ATTI			16/04/1973
1978 1 195	26/06/1978	CONDOMINIO	INTERCAPEDINE	CONCESSIONE PRECARIA	112		01/01/1978
1978 90 195	01/01/1978	CONDOMINIO MERCANTINI 5	VIA intercapedine	CONCESSIONE PRECARIA	112		01/01/1978
<b>1983 1 40192</b>	03/02/1983	SOC. RICMO	MODIFICHE INTERNE	<b>CONCESSIONE EDILIZIA</b>	133		15/03/1984
<b>1985 9 14330</b>	07/05/1985	RICMO S.R.L.	OPERE INTERNE ART. 48 L. 47/85	<b>DEPOSITATA - ISTRUTTORIA NON PREVISTA</b>			07/05/1985
1989 1 5269	14/11/1989	CONDOMINIO	ADEGUAMENTO PREVENZIONE INCENDI	CONCESSIONE PRECARIA	447		04/10/1990
1989 90 5269	01/01/1989	CONDOMINIO MERCANTINI 5	VIA opere prevenzione incend. su intercapedine già autorizzata	CONCESSIONE PRECARIA	447		01/01/1990
<b>2001 9 15135</b>	19/10/2001	SOC. RICMO SS	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA L.662/96 ( SUP BARRIERE ARCH)	<b>VERIFICATA POSITIVA</b>			12/03/2002
<b>2001 9 5044</b>	03/04/2001	SOC. RICMO	ART. 26 L. 47/85	<b>VERIFICATA POSITIVA</b>			01/06/2001
<b>2008 9 5</b>	02/01/2008	SOC. RICMO SS	TUE22-1 DIA:DEM. E RICOSTRUZ. TRAMEZZI INT.	<b>VERIFICATA POSITIVA</b>			01/04/2008

2018 12466	20	15/06/2018	RICMO S.S.	TUE art. 6-bis ***	DEPOSITATA ISTRUTTORIA PREVISTA	- NON	15/06/2018
2022 10293	20	12/05/2022	RICMO S.S.	TUE art. 6-bis ***	DEPOSITATA ISTRUTTORIA PREVISTA	- NON	12/05/2022

Alla data del 07/03/2024 si è proceduto ad una verifica della congruità dei subalterni indicati e delle relative categorie catastali con quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale di Torino - Catasto edilizio urbano:



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/03/2024  
Ora: 15:33:29  
Numero Pratico: T283207  
Pag. 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipi mappa	dat.	
TORINO		1243	156			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.lov	Plani	Soia	Int	DESCRIZIONE
2	VIA LUIGI MERCANTINI	5	T			UFFICIO
15	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1 - S2			ABITAZIONE
16	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			TETTOIA
18	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			MAGAZZINO
19	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			LASPHACRIO
20	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
21	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
22	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
23	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
24	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
25	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
26	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
27	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
34	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S2-4			UFFICIO
48	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
49	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
50	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
51	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
52	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
53	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
54	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
55	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
56	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
57	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
58	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
67	VIA LUIGI MERCANTINI	5	4-S2			UFFICIO
78	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			GARAGE
90	VIA LUIGI MERCANTINI	6	6			BNON (CORRIDOIO COMUNE AI SUB 44-45-47-47-50)
100	VIA LUIGI MERCANTINI	5	6			ABITAZIONE
101	VIA LUIGI MERCANTINI	5	6			ABITAZIONE
102	VIA LUIGI MERCANTINI	5	6			ABITAZIONE
105	VIA LUIGI MERCANTINI	5	6			SOPPRESO
106	VIA LUIGI MERCANTINI	5	6			SOPPRESO
110	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			UFFICIO
111	VIA LUIGI MERCANTINI	5	S1			DEPOSITO



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/03/2024  
Ora: 15:33:29  
Numero Pratico: T283207  
Pag. 2 - Fine

112	VIA LUIGI MERCANTINI	5	4			UFFICIO
115	VIA LUIGI MERCANTINI	5	58			SOPPRESO
114	VIA LUIGI MERCANTINI	5	58			DEPOSITO
115	VIA LUIGI MERCANTINI	5	T			ABITAZIONE
116	VIA LUIGI MERCANTINI	5	58			DEPOSITO
117	VIA LUIGI MERCANTINI	5	2-S3			UFFICIO
118	VIA LUIGI MERCANTINI	5	2-S3			UFFICIO
119	VIA LUIGI MERCANTINI	5	2			UFFICIO
120	VIA LUIGI MERCANTINI	5	2-S3			UFFICIO
124	VIA LUIGI MERCANTINI	5	55-1			FABBRICATO SPECIALE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE
125	VIA LUIGI MERCANTINI	5	51			BENE COMUNE NON CENSIBILE. TRATTASI DI AREA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 20 AL 27, DAL 48 AL 58 E 78
126	VIA LUIGI MERCANTINI	5	55-1			UFFICIO
128	VIA LUIGI MERCANTINI	5	58			DEPOSITO
129	VIA LUIGI MERCANTINI	5	5			ABITAZIONE
130	VIA LUIGI MERCANTINI	5	5			ABITAZIONE
131	VIA LUIGI MERCANTINI	5	5			ABITAZIONE
132	VIA LUIGI MERCANTINI	5	5			BENE COMUNE NON CENSIBILE
139	VIA LUIGI MERCANTINI	5	5			ABITAZIONE
140	VIA LUIGI MERCANTINI	5	5			SOPPRESO
141	VIA LUIGI MERCANTINI	5	6			ABITAZIONE
142	VIA LUIGI MERCANTINI	5	7			UFFICIO
143	VIA LUIGI MERCANTINI	5	51			UFFICIO
144	via mercantini luigi	5	3			STUDIO NOTARILE
145	via mercantini luigi	5	53			LOCALE DI DEPOSITO
146	via mercantini luigi	5	5-6			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica

In data 12/03/2024 è stato eseguito un sopralluogo presso le unità richiamate al paragrafo 4, al fine di riscontrare la conformità dello stato di fatto con gli elaborati grafici depositati presso gli uffici della Città di Torino e l'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale di Torino - Catasto edilizio urbano.

## 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Le unità immobiliari in analisi sono ubicate nella Città di Torino alla Via Luigi Mercantini n.5, nella zona centrale circoscritta tra Via Cernaia, C.so Galileo Ferrari e P.zza Solferino. Le stesse vengono evidenziate nel seguente estratto di Google Maps: la circonferenza rossa circoscrive l'area ove è situato l'immobile.



L'area è caratterizzata prevalentemente da immobili di interesse storico, di oltre quattro piani fuori terra, dotati di corte interna come l'immobile soggetto a perizia destinati ad uso abitativo e terziario. Nell'area sono presenti attività commerciali, servizi, rete dei mezzi pubblici, aree verdi, luoghi di culto.

Le unità immobiliari oggetto della seguente due diligence sono composte da:

- **unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici a pianta rettangolare, disposta su due livelli, collegati internamente da scala mono rampa, composti da:
  - piano rialzato (sub.142) composto da ingresso, locale openspace uso ufficio, ufficio di rappresentanza ed annessa saletta, sala call center, ripostiglio, tre servizi igienici in serie, locale Server, balcone; l'unità è dotata di doppio accesso: pedonale indipendente da Via Giannone e condominiale dal vano scala comune da Via Mercantini;
  - piano seminterrato (sub.110) composto da ingresso, disimpegno, tre sale riunioni / meeting, un'area break di circa 70 mq, due servizi igienici in serie, un servizio per disabili, locale deposito; l'unità è dotata di accesso pedonale dal piano cortile condominiale.

### **Giudizio**

Si riscontra una normale distribuzione degli ambienti, rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni richiesti per la tipologia in esame

- **unità secondarie** a destinazione terziaria uso uffici / magazzino - deposito a pianta rettangolare, disposta al piano seminterrato, composti da:
  - piano seminterrato (sub. 111 e 18) composto da ingresso dotato di bussola, atrio a pianta irregolare a distribuzione aperta (open space), due uffici, un locale deposito con un'altezza interna di 1.81 ml, un locale deposito con altezza di 3.00 ml, un servizio igienico dotato di antibagno sprovvisto dell'altezza minima necessaria (altezza 1.81 ml); l'unità è dotata di unico accesso pedonale dal piano cortile condominiale;

### **Giudizio**

Si riscontra una scadente distribuzione degli ambienti, inferiore agli standard di architettura tecnica d'interni richiesti per la tipologia in esame.



- **unità secondaria** a destinazione garage (sub.156) al piano interrato a pianta rettangolare

### **Giudizio**

Si riscontra una normale distribuzione degli ambienti, rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni richiesti per la tipologia in esame.

Le unità mostrano diverse consistenze:

- l'**unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici (sub. 142 e 110) è stata oggetto di ristrutturazione ed ammodernamento, come da ultima pratica edilizia del 2022
- le **unità secondarie** a destinazione terziaria uso uffici / magazzino – deposito (sub. 111 e 18), interessate da ultimo intervento edilizio come da pratica edilizia del 1985, si presentano in pessimo stato di conservazione e non risultano interventi successivi, fatto salvo una revisione dell'impianto elettrico; le superfici destinate ad uffici risultano sprovviste dei requisiti igienico sanitari minimi (rapporto aereo illuminante).

## **8. ANALISI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI**

Durante il sopralluogo eseguito in data 12/03/2024, è stata eseguita una ricognizione dei locali, verificando la relativa dotazione impiantistica:

- **unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici – subalterni catastali 142 e 110 - i locali sono dotati a livello impiantistico di:
  - impianto elettrico, citofonico, rete interna, antifurto;
  - impianto di climatizzazione mediante split a parete;
  - motorizzazione serrande poste al piano rialzato verso strada;
  - impianto di ventilazione e trattamento aria al piano seminterrato;
  - impianto rilevazione incendi, completo di segnalazione ottica e n.2 idranti a parete UNI 70, disposti al singolo piano in corrispondenza della scala interna di collegamento;
  - generatori di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrici

Non è stato possibile reperire una certificazione né acquisire gli As-Built delle reti di distribuzione.

### **Giudizio**

Dalla verifica eseguita risulta che la dotazione impiantistica è tecnologicamente superiore e comprende impianti avanzati di carattere non essenziale; in assenza delle relative certificazioni complete degli As-Built sono da considerarsi normali in quanto dovranno essere soggetti ad una verifica completa ed al successivo collaudo tecnico funzionale.

- **unità secondaria** a destinazione terziaria uso uffici / magazzino - deposito – subalterno catastale 111 e 18
  - impianto elettrico ed antifurto;non è stato possibile reperire una certificazione né acquisire gli As-Built delle reti di distribuzione.

### **Giudizio**

Dalla verifica eseguita risulta che la dotazione impiantistica risulta tecnologicamente carente in quanto tecnologicamente superata.

- **unità secondaria** a destinazione garage - subalterno catastale 23  
non è stato possibile durante il sopralluogo visionare l'interno del box. I box limitrofi si mostrano con impianto di illuminazione condominiale di tipo canalizzato.

### **Giudizio**

Dalla verifica eseguita risulta che la dotazione impiantistica risulta tecnologicamente normale per l'unità in analisi.

## **9. ANALISI FINITURE e STATO DI MANUTENZIONE**

Durante il sopralluogo eseguito in data 12/03/2024, è stata eseguita una ricognizione dei locali, verificando le finiture presenti ed il loro stato manutentivo:

- **unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici – subalterni catastali 142 e 110:
- |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n° piani interni           | unità immobiliare disposta su due livelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| anno di ristrutturazione   | 2022, come da ultima pratica edilizia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| altezza interna prevalente | 3,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| n° servizi igienici        | <u>piano rialzato</u> : n°3 servizi igienici dotati di antibagno.<br><u>piano seminterrato</u> : n°2 servizi igienici dotati di antibagno e n°1 bagno per disabili completo di piatto doccia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| affaccio                   | <u>piano rialzato</u> : doppio affaccio lungo Via Giannone e cortile interno condominiale – <b>Giudizio</b> : ritenuto normale, vedute ordinarie senza particolari caratteristiche di pregio.<br><u>piano seminterrato</u> : doppio affaccio verso intercapedine lungo Via Giannone e cortile interno condominiale – <b>Giudizio</b> : ritenuto scadente in quanto nella maggioranza degli ambienti risulta limitato.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| luminosità / esposizione   | <u>piano rialzato</u> : <b>Giudizio</b> : media - si deve ricorrere all'illuminazione artificiale per una parte delle ore diurne.<br><u>piano seminterrato</u> : <b>Giudizio</b> : scarsa – si deve fare uso dell'illuminazione artificiale per tutto l'arco delle ore diurne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| finiture                   | <u>piano rialzato</u> : <b>Giudizio</b> : normali: pavimentazioni normali in flottante sovrapposto alla pavimentazione esistente; rivestimenti servizi normali con piastrelle di materiale ordinario; rivestimenti normali con pitture; serramenti normali in legno o alluminio composti da vetro doppia lastra con interposta camera d'aria<br><u>piano rialzato</u> : <b>Giudizio</b> : normali: pavimentazioni normali in flottante sovrapposto alla pavimentazione esistente; rivestimenti servizi normali con piastrelle di materiale ordinario; rivestimenti normali con pitture; serramenti normali in legno o alluminio composti da vetro monostrato/ camera d'aria / vetro monostrato. |

### **Giudizio**

Dalla verifica eseguita risulta che lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile sia da considerarsi normale; lo stato di salubrità risulta essere conforme, non presentando infiltrazioni di umidità lungo i muri o distacco di intonaco.



- **unità secondaria** a destinazione terziaria uso uffici / magazzino – subalterno catastale 111 e 18
- |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n° piani interni           | unità immobiliare disposta su unico livello al piano seminterrato                                                                                                                                                                                                                                  |
| anno di ristrutturazione   | 1985, come da ultima pratica edilizia                                                                                                                                                                                                                                                              |
| altezza interna prevalente | uffici 3,00 m – magazzino / deposito 1,80 m – deposito 3,00 m                                                                                                                                                                                                                                      |
| n° servizi igienici        | n°1 servizio igienico dotato di antibagno – sprovvisto delle altezze minime necessarie (1,80 m)                                                                                                                                                                                                    |
| affaccio                   | doppio affaccio verso intercapedine lungo Via Mercantini angolo Via Giannone e cortile interno condominiale – <b>Giudizio:</b> ritenuto scadente in quanto nella maggioranza degli ambienti risulta limitato.                                                                                      |
| luminosità / esposizione   | <b>Giudizio:</b> scarsa – si deve fare uso dell'illuminazione artificiale per tutto l'arco delle ore diurne.                                                                                                                                                                                       |
| finiture                   | <u>piano rialzato:</u> <b>Giudizio:</b> economica: pavimentazioni economiche in graniglia; rivestimenti servizi economici con piastrelle di materiale economico; rivestimenti normali con pitture; serramenti normali in alluminio composti da vetro monostrato/ camera d'aria / vetro monostrato. |

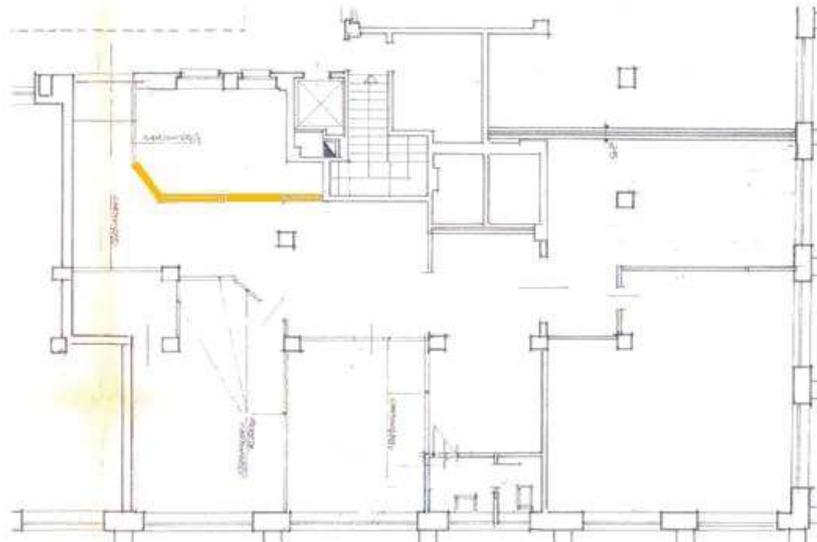
### **Giudizio**

Dalla verifica eseguita risulta che lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile sia da considerarsi scadente, presentandosi in cattivo stato di conservazione.

## **10. ANALISI EDILIZIA**

Durante il sopralluogo eseguito in data 12/03/2024, è stata eseguita una ricognizione dei locali, confrontando quanto realizzato con quanto rappresentato graficamente all'interno degli elaborati depositati presso la Città di Torino:

- **unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici – subalterni catastali 142 e 110:  
Giudizio di conformità: **CONFORME**  
Non sono state riscontrate discrepanze tra quanto rilevato e quanto rappresentato graficamente nell'ultima pratica edilizia con protocollo 2022 20 10293.
- **unità secondaria** a destinazione terziaria uso uffici / magazzino – subalterno catastale 111 e 18  
Giudizio di conformità: **NON CONFORME**  
È stata rilevata una discrepanza tra quanto rilevato e quanto rappresentato graficamente all'interno dell'elaborato depositato nella pratica edilizia con protocollo 1985 9 14330.  
Nel dettaglio non è presente la tramezzatura posta in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile, che invece risulta rappresentata graficamente:



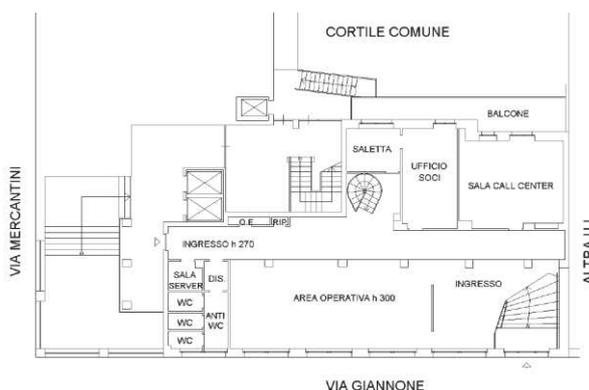
*Estratto elaborato 1985 9 14330 – difformità riscontrata*

- **unità secondaria** a destinazione garage (sub.156) al piano interrato a pianta rettangolare  
Giudizio di conformità: CONFORME  
Non sono state riscontrate discrepanze tra quanto analizzato e quanto rappresentato graficamente nella richiesta della variazione alla licenza edilizia con protocollo n.1961 1 11484.

## 11. ANALISI CATASTALE

Durante il sopralluogo eseguito in data 12/03/2024, è stata eseguita una ricognizione dei locali, confrontando quanto realizzato con quanto rappresentato graficamente all'interno degli elaborati depositati all'Agencia delle Entrate all'Ufficio Provinciale di Torino - Catasto edilizio urbano:

- **unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici – subalterni catastali 142 e 110:  
Giudizio di conformità: CONFORME  
Non sono state riscontrate discrepanze tra quanto rilevato e quanto rappresentato graficamente nelle ultime planimetrie catastali con protocollo n.TO0346196 del 30/12/2022 e n.TO0346194 del 30/12/2022.



➤ **unità secondaria** a destinazione terziaria uso uffici / magazzino – subalterno catastale 111

Giudizio di conformità: NON CONFORME

Sono state riscontrate delle leggere discrepanze tra quanto rilevato e quanto rappresentato graficamente nell'ultima planimetria catastale con protocollo n.TO0152567 del 25/06/2018, corrispondente al frazionamento del subalterno n.17. Per ciò che concerne detta ultima planimetria catastale, non risulta sia stato eseguito l'aggiornamento in relazione all'ultima pratica edilizia con protocollo 1985 9 14330, in cui parte della superficie è stata trasformata da magazzino ad ufficio.

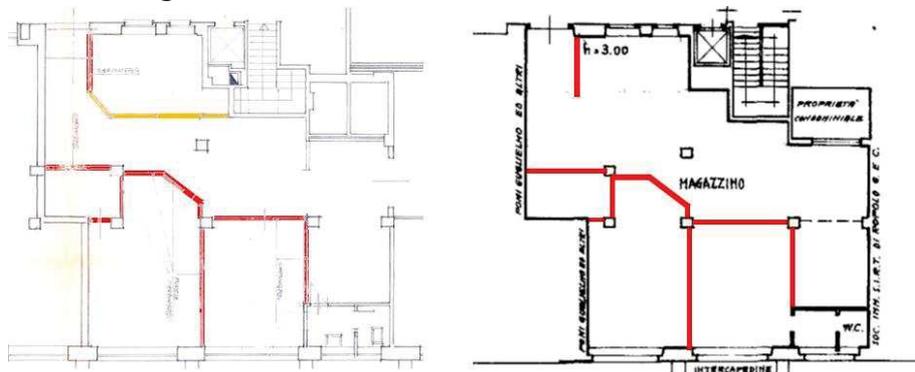


*riscontro tra ultima pratica edilizia e pratica catastale*

➤ **unità secondaria** a destinazione terziaria uso uffici / magazzino – subalterno catastale 18

Giudizio di conformità: NON CONFORME

Sono state riscontrate delle leggere discrepanze tra quanto rilevato e quanto rappresentato graficamente nell'ultima planimetria catastale con protocollo del 16/10/1968. Per ciò che concerne detta ultima planimetria catastale, non risulta sia stato eseguito l'aggiornamento in relazione all'ultima pratica edilizia con protocollo 1985 9 14330, in cui parte della superficie è stata trasformata da magazzino ad ufficio.

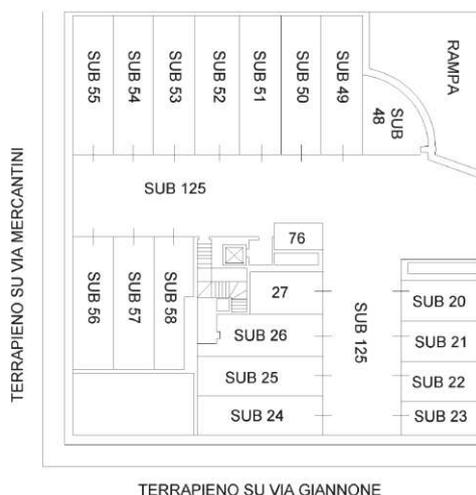


*riscontro tra ultima pratica edilizia e pratica catastale*

➤ **unità secondaria** a destinazione garage – subalterno catastale 23

Giudizio di conformità: CONFORME

Non sono state riscontrate discrepanze tra quanto rilevato e quanto rappresentato graficamente all'interno dell'elaborato planimetrico con prot. TO0269854 del 13/10/2023.



## 12. DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso e, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: al D.P.R. 23 marzo 1998 nr. 138 (criteri catastali) e alla norma UNI EN 15733:2011 "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e "Manuale della banca dati quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate

### SUPERFICI PRINCIPALI UFFICI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
superficie utile netta calpestabile	100%	
muri perimetrali	100%	per interno fino allo spessore max di 50 cm
muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max di 25 cm

### SUPERFICI

balconi	10%	
archivi e depositi	50%	se comunicanti con i locali principali

### SUPERFICI SECONDARIE GARAGE

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
superficie utile netta calpestabile	100%	
muri perimetrali	100%	per interno fino allo spessore max di 50 cm
muri perimetrali in comunione	50%	se in comunione nei tratti confinanti

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare la superficie lorda commerciale è stata calcolata sulla base della misura metrica risultante dagli elaborati architettonici forniti dal Committente verificati in occasione del sopralluogo eseguito in data 12/03/2024. La superficie commerciale è data dalla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i criteri indicati.

Di seguito si riporta una tabella con le consistenze rilevate:



➤ **unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici – subalterno catastale 142

Destinazione	Sub. Catastale	Piano	Destinazione	Superficie utile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]	Coefficiente percentuale OMI	Superficie ponderata [mq]	Arrotondamento al mq
vano principale	142	rialzato	uffici	217,99	278,24	100%	278,24	278
pertinenza	142	rialzato	balcone	20,32	20,32	10%	2,03	2
sommano								280

➤ **unità prevalente** a destinazione terziaria uso uffici – subalterno catastale 110

Destinazione	Sub. Catastale	Piano	Destinazione	Superficie utile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]	Coefficiente percentuale OMI	Superficie ponderata [mq]	Arrotondamento al mq
vano principale	110	semint.	uffici	218,32	253,04	100%	253,04	253
deposito	110	semint.	deposito	5,82	9,08	50%	4,54	5
sommano								258

➤ **unità secondaria** a destinazione magazzino / deposito – subalterno catastale 111

Destinazione	Sub. Catastale	Piano	Destinazione	Superficie utile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]	Coefficiente percentuale OMI	Superficie ponderata [mq]	Arrotondamento al mq
vano principale	111	semint.	uffici	59,30	67,26	100%	67,26	67
deposito	111	semint.	deposito	53,03	63,65	50%	31,83	32
servizio igien.	111	semint.	deposito	5,90	8,50	50%	4,25	4
sommano								104

➤ **unità secondaria** a destinazione magazzino / deposito – subalterno catastale 18

Destinazione	Sub. Catastale	Piano	Destinazione	Superficie utile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]	Coefficiente percentuale OMI	Superficie ponderata [mq]	Arrotondamento al mq
vano principale	18	semint.	uffici	115,25	132,59	100%	132,59	133
deposito	18	semint.	deposito	6,96	8,70	50%	4,35	4
sommano								137

➤ **unità secondaria** a destinazione box auto – subalterno catastale 23

Destinazione	Sub. Catastale	Piano	Destinazione prevalente	Superficie utile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]	Coefficiente percentuale OMI	Superficie ponderata [mq]	Arrotondamento al mq
box	23	interrato	box	18,00	20,00	100%	20,00	20
sommano								20

### 13. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Premesso quanto sopra, considerata la presenza di immobili con caratteristiche simili sul territorio e lo stato di conservazione dell'immobile, si procede alla determinazione del prezzo di mercato - rappresentato dal prezzo di compravendita- mediante la valutazione sintetica comparativa dell'immobile mediante un'analisi del mercato immobiliare.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa del segmento di mercato ci si rifà ai principali parametri dettati dalla guida OMI: posizione, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, domanda e offerta.



Nella valutazione del valore di mercato vengono considerati e adottati i seguenti coefficienti di merito:

- piano in cui è situato dell'immobile: viene adottato il coefficiente correttivo che considera un deprezzamento in relazione al piano in cui è dislocato l'immobile in esame pari al -25% per il piano seminterrato e del -10% per il piano rialzato;
- stato di conservazione: viene adottato il coefficiente correttivo che considera un deprezzamento in relazione alle condizioni in cui si trova l'immobile in esame pari al -10% nel caso sia da ristrutturare, 0% se in buono stato, +5% se ristrutturato;
- riscaldamento: viene adottato il coefficiente correttivo che considera un deprezzamento in relazione all'assenza dell'impianto di riscaldamento pari al -5%

Nella valutazione del valore di mercato non vengono considerati i seguenti coefficienti di merito:

- stato locativo: in quanto il parametro correttivo è da prendere in esame solo nel caso in cui l'immobile sia interessato da contratto di locazione, il che non ricorre nel caso di specie;
- luminosità: in quanto il parametro risulta premiante solo nel caso in cui l'immobile sia luminoso o molto luminoso; il fattore è stato analizzato al precedente paragrafo 9, giudicando l'illuminazione dell'immobile media o scarsa;
- esposizione / vista: in quanto il parametro risulta premiante solo nel caso in cui l'immobile goda di un'esposizione totalmente esterna o panoramica, il che non ricorre nel caso di specie.

Fatte pertanto le opportune valutazioni, si ritiene equo attribuire i valori di seguito riportati, da applicare alla superficie commerciale dei beni, e tenuto conto del loro stato conservativo, delle caratteristiche costruttive, della vetustà degli stessi.

## 14. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Poiché il procedimento di stima ritenuto più idoneo allo scopo è quello che si rifà alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è proceduto prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia sintetico-comparativa con elementi analitici. Tale metodologia ha come prassi la costruzione -attraverso prezzi storici prezzi cognitivi e ricerche di mercato- di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di mercato riferite ad immobili aventi destinazione d'uso assimilabili al bene di cui trattasi e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, il tutto contestualizzato alla zona di riferimento.

## 15. INDAGINI RICERCA di MERCATO e BORSINI IMMOBILIARI

Da indagine di mercato mediante ricerca di annunci immobiliari, per gli immobili ricadenti nella zona di analisi o nelle immediate vicinanze, si evincono i seguenti valori medi, da adottare quale parametro di raffronto:



## immobili con destinazione prevalente uffici:

Ubicazione immobile	Descrizione sintetica	superficie commerciale [mq]	Richiesta economica [Euro]	Valore [€/mq]
1 Torino Centro - C.so Vinzagio	Uffici posti al piano terno in stabile signorile di fine '800, composto da ingresso, sette stanze uso ufficio, bagno, ripostiglio. Doppia esposizione. Cantina al piano interrato. Dotazione impiantistica: impianto antifurto, ascensore cond. Classe energetica F	235,00	589.000,00	2.506,38
2 Torino Centro - Via San Quintino, tra C.so Re Umberto e C.so Matteotti	Uffici di rappresentanza posti al secondo piano, composto da doppio ingresso, due saloni con soffitti affrescati, sette stanze uso ufficio, doppi servizi. Cantina al piano interrato. Dotazione impiantistica: impianto antifurto, ascensore cond. Classe energetica F	341,00	840.000,00	2.463,34
3 Torino Centro - C.so Matteotti, in corrispondenza della Stazione F. Porta Susa	Uffici all'interno di immobile del '60 oggetto di ristrutturazione nel 2012, composto al piano rialzato da reception, sala d'attesa, uffici e bagni (circa 315 mq), piano primo composto da uffici, sala riunione, bagni, terrazzo (circa 710 mq), piano seminterrato composto da uffici, sala riunione, archivio, refettori, bagno, centro stampa (circa 695 mq). Dotazione impiantistica: impianto ascensore, riscaldamento autonomo Classe energetica D	1730,00	3.180.000,00	1.838,15
4 Torino Centro - Via Roma, in corrispondenza di Via Carlo Alberto	Uffici disposti su due livelli (piano terra e seminterrato) all'interno di edificio storico del 1900, composto da ingresso, due locali open space, servizi igienici, due magazzini. Dotazione impiantistica: non rilevanti Classe energetica D	226,00	595.500,00	2.634,96
5 Torino Cittadella - C.so Palestro, in corrispondenza di Via Garibaldi / P.zza Castello	Uffici in casa d'epoca del 1900, disposti su due livelli (piano terreno e seminterrato), dotati di doppio ingresso, composti da tre locali open space, doppi servizi, sala riunioni, collegati internamente da scala interna. Dotazione impiantistica: caldaia a condensazione, impianto allarme Classe energetica B	218,00	348.000,00	1.596,33
6 Torino centro - P.zza Solferino, in corrispondenza della Stazione F. Porta Nuova	Uffici di rappresentanza all'interno di immobile d'epoca del 1900, completamente ristrutturato, disposto su due livelli collegati internamente da scala di design, composto da due locali open space, angolo cottura, servizi, vano tecnico Dotazione impiantistica: impianto antifurto, predisposizione climatizzazione, riscaldamento autonomo, estrazione forzata aria al piano seminterrato Classe energetica B	160,00	398.000,00	2.487,50
7 Torino Centro - Via Roma, in corrispondenza di P.zza Carignano	Uffici posti al piano primo dotati di doppio ingresso, all'interno di palazzina d'epoca del 1700, composti da due ampi uffici di rappresentanza, servizi Dotazione impiantistica: non rilevanti Classe energetica D	565,00	1.770.000,00	3.132,74
8 Torino Cittadella - C.so Vittorio Emanuele II in posizione angolare con Via Donati	Uffici posti al piano primo all'interno di palazzina d'epoca del 1883, con doppia esposizione composti da ingresso, due locali uso ufficio e servizi igienici. Dotazione impiantistica: ascensore condominiale Classe energetica F	100,00	250.000,00	2.500,00
9 Torino Centro - P.zza Solferino, in corrispondenza di Via P. Micca	Uffici posti all'interno di stabile d'epoca del 1949, nella torre di Gualtiero Casalegno, disposti su quattro piani (seminterrato, terreno, primo, secondo), composti da ingresso vetrato fronte portico, reception, due uffici dirigenziali, quindici locali uffici, due sale riunioni, locale archivio, servizi igienici, collegati da scala interna ed ascensore Dotazione impiantistica: riscaldamento autonomo, rete	900,00	4.000.000,00	4.444,44



interna,  
Classe energetica E

impianto

ascensore

### immobili con destinazione box auto:

Ubicazione immobile	Descrizione sintetica	superficie commerciale [mq]	Richiesta economica [Euro]	Valore [€/mq]
1 Torino Centro - Via della Rocca - Zona Piazza Carlo Emanuele II	Box auto all'interno del parking carlina	18,00	45.000,00	2.500,00
2 Torino Centro - Via della Rocca - Zona Piazza Carlo Emanuele II	Box auto	20,00	45.000,00	2.250,00
3 Torino Centro - Via Roma - Zona Piazza San carlo	Box auto	20,00	50.000,00	2.500,00

Da indagine eseguita su **osservatorio FIAIP** (*Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali*) degli immobili di Torino e Provincia, si evincono i seguenti valori medi, da adottare quale parametro di raffronto:

ZONA PIAZZA SAN CARLO / PIAZZA SOLFERINO						
APPARTAMENTI	NUOVI O RISTRUTTURATI		IN BUONO STATO ABITABILI		DA RISTRUTTURARE	
valori in euro al metro quadro	min 3.800	max 5.120	min 2.860	max 3.600	min 2.160	max 2.620
UNITA' IMMOBILIARI INDIPENDENTI	NUOVI		RISTRUTTURATI		IN BUONO STATO ABITABILI	
valori in euro al metro quadro	min 3.750	max 6.000	min 2.500	max 3.800	min 1.600	max 2.000
Area di particolare pregio: piazza Castello, via Roma, piazza San Carlo, piazza Carlo Alberto, piazza Carignano						
+10% / +25%						
PARCHEGGI	POSTI AUTO SCOPERTI		POSTI AUTO COPERTI		BOX SINGOLI	
valori in euro riferiti all'intera unità	min 17.650	max 23.000	min 21.000	max 28.350	min 43.000	max 62.000
NEGOZI	PRIMARIA POSIZIONE				ALTRE POSIZIONI	
valori in euro al metro quadro	min 4.750	max 6.500			min 2.500	max 3.100
UFFICI	valori in euro al mq		min 2.300		max 4.000	
CAPANNONI INDUSTRIALI	valori in euro al mq		min 500		max 1.500	

Da indagine eseguita sul **Borsino immobiliare**, per gli immobili ricadenti nella zona di analisi, si evincono i seguenti valori medi, da adottare quale parametro di raffronto:

Uffici			Box auto & Autorimesse		
Quotazioni di uffici e studi privati.			Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.198</b>	Euro <b>1.627</b>	Euro <b>2.057</b>	Euro <b>2.335</b>	Euro <b>2.563</b>	Euro <b>2.790</b>

Da indagine eseguita sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**OMI**, per gli immobili ricadenti nella zona di analisi, si evincono i seguenti valori medi, da adottare quale parametro di raffronto:



#### Uffici

Vendita Min: 1.300 €/Mq - Max: 2.600 €/Mq  
Affitto Min: 5,00 €/Mq - Max: 11,00 €/Mq



#### Box

Vendita Min: 2.070 €/Mq - Max: 3.060 €/Mq  
Affitto Min: 9,90 €/Mq - Max: 15,30 €/Mq



Da indagine eseguita sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Agenzia delle Entrate**, per gli immobili ricadenti nella zona di analisi, si evincono i seguenti valori medi, da adottare quale parametro di raffronto:



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Centrale/CARLO EMANUELE II

Codice zona: B2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1500	3000	L	6,3	12,6	L

Tipologia	Stato conservativo	Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2850	4300	L	9,8	14,7	L
Abitazioni civili	Normale	1950	2900	L	7	10,5	L
Abitazioni signorili	Normale	2200	3300	L	6,3	9,4	L
Box	Normale	2200	3300	L	9,9	14,8	L
Posti auto coperti	Normale	1350	2000	L	7,7	11,6	L
Posti auto scoperti	Normale	1100	1650	L	7,6	11,4	L



## 16. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato da attribuire all'immobile, i valori ottenuti dall'indagine di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione.

Il valore unitario è stato ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi di seguito specificati, scelti in base a considerazioni di carattere commerciale:

- **coefficiente di ubicazione:** valori variabili da 0,80 ad 1,20 per tener conto della diversa apprezzabilità, legata all'ubicazione, tra l'edificio cui si riferiscono i dati di mercato e l'edificio in analisi;
- **coefficiente di tipologia:** valori variabili da 0,80 a 1,20 per tener conto delle diverse caratteristiche, sia architettoniche che edilizie, tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio in analisi;
- **coefficiente di utilizzo e dotazione impiantistica:** valori variabili da 0,80 a 1,20 per tener conto delle eventuali differenze nell'utilizzazione dell'immobile cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio in analisi, dovute sia alle caratteristiche costruttive che alla differente dotazione impiantistica;

- **coefficiente di stato manutentivo**: valori variabili tra 0,80 a 1,20 per tener conto della diversa apprezzabilità legata allo stato manutentivo dell'unità cui si riferisce il dato di mercato rispetto a quello dell'unità in analisi;
- **coefficiente di consistenza**: valori variabili tra 0,80 a 1,20 per tener conto della diversa apprezzabilità delle unità immobiliari cui si riferisce il dato di mercato legata alla consistenza, rispetto all'unità immobiliare in analisi;
- **coefficiente di contrattazione e attendibilità**: nel nostro caso non si è applicato un coefficiente di riduzione, ritenuto al momento ordinario in una libera contrattazione tra domanda e offerta.

Il coefficiente finale di omogenizzazione viene definito dal prodotto dei coefficienti adottati; il valore al metro quadrato è dato dal prodotto del valore medio al metro quadrato per il coefficiente.

#### Valore omogenizzato immobili con destinazione prevalente uffici:

	Valore al mq	coefficiente ubicazione	coefficiente tipologia	coefficiente utilizzo e dotazione impiantistica	coefficiente di stato manutentivo	coefficiente di consistenza	coefficiente di omogenizzazione	Valore al mq omogenizzato
uffici 01	uffici 01	2.506,38 €	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	<b>0,90</b>
uffici 02	uffici 02	2.463,34 €	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	<b>0,81</b>
uffici 03	uffici 03	1.838,15 €	1,00	0,90	1,10	0,90	1,00	<b>0,89</b>
uffici 04	uffici 04	2.634,96 €	0,80	1,00	1,00	1,00	1,10	<b>0,88</b>
uffici 05	uffici 05	1.596,33 €	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	<b>0,99</b>
uffici 06	uffici 06	2.487,50 €	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	<b>0,90</b>
uffici 07	uffici 07	3.132,74 €	0,80	0,85	1,00	0,90	1,00	<b>0,61</b>
uffici 08	uffici 08	2.500,00 €	0,90	1,00	0,90	0,80	1,10	<b>0,71</b>
uffici 09	uffici 09	4.444,44 €	0,90	0,80	0,90	0,90	0,80	<b>0,47</b>

Valore medio omogenizzato **€.1.977,73**

#### Valore omogenizzato immobili con destinazione box auto:

	Valore al mq	coefficiente ubicazione	coefficiente tipologia	coefficiente utilizzo e dotazione impiantistica	coefficiente di stato manutentivo	coefficiente di consistenza	coefficiente di omogenizzazione	Valore al mq omogenizzato
box 01	2.500,00 €	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	2.125,00 €
box 02	2.250,00 €	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	2.137,50 €
box 03	2.500,00 €	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	2.375,00 €

Valore medio omogenizzato **€.2.212,50**

#### **Risultanza delle analisi – valori al metro quadro**

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, e della "singolarità" del complesso in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati, si evidenzia che:

- Valore unitario omogenizzato per immobili con destinazione prevalente uffici desunto dall'indagine di mercato eseguita, è simile ai valori medi desunti dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI e dell'Agenzia delle Entrate.

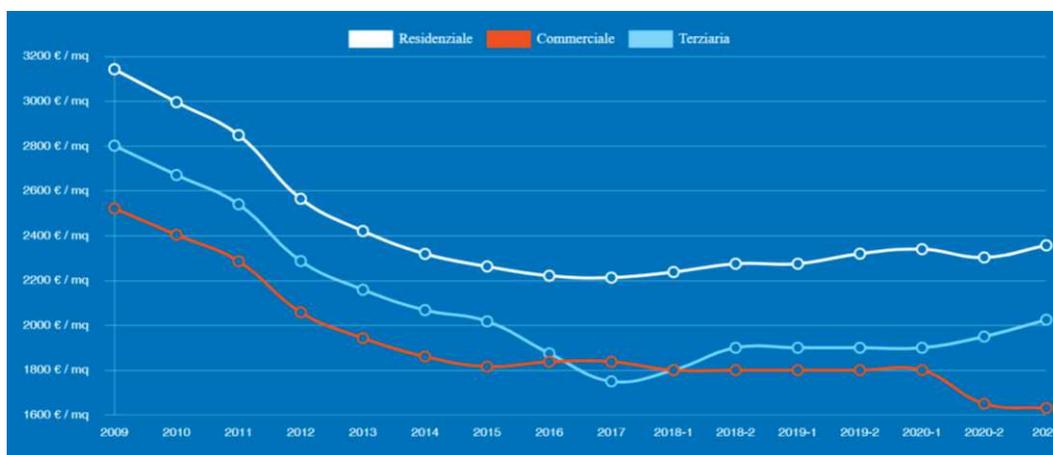
Per quanto riguarda il valore desunto dall'indagine dal Borsino immobiliare e FIAP non viene trovata conferma per i valori individuati.



- Valore unitario omogenizzato per immobili con destinazione box auto desunto dall'indagine di mercato eseguita, è simile ai valori medi desunti dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI, dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

Per la determinazione del valore sono stati considerati anche i seguenti fattori:

- la flessibilità del mercato immobiliare e i fattori sociopolitici ed energetici attuali, devono considerarsi quali fattori di tipo transitorio non destinati a perdurare,
- l'andamento del mercato: come da grafico pubblicato dall'osservatorio OMI, l'immobile ricade all'interno di una zona commercialmente decrescente.



Visto quanto sopra, vengono adottati quali valori al metro quadro i valori omogenizzati assunti dall'indagine di mercato.

	indagine di mercato - Valore al mq omogenizzato [2024]
uffici	1.919,26 €
box auto	2.212,50 €

## 17. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI MERCATO

In funzione di quanto analizzato ai punti precedenti vengono definiti i seguenti valori commerciali di mercato, come richiamato al paragrafo 13:

Valore mercato = (Unità x Valore mercato omogenizzato) - "coefficienti di merito"

Valore immobili con destinazione prevalente uffici

Sub. Catastale	Superficie ponderata (mq)	Valore da indagine mercato
142	280,00	553.764,13 €
110	258,00	510.254,10 €
111 e 18	240,00	474.654,97 €



Coefficienti di merito:

Sub. Catastale	piano in cui è situato dell'immobile		Valore detrattivo
142	piano ter/rialzato	-10,00%	-55.376,41 €
110	piano seminterrato	-25,00%	-127.563,52 €
111 e 18	piano seminterrato	-25,00%	-118.663,74 €

Sub. Catastale	stato di conservazione		Valore detrattivo
142	buono stato	0,00%	0,00 €
110	buono stato	0,00%	0,00 €
111 e 18	da ristrutturare	-10,00%	-47.465,50 €

Sub. Catastale	riscaldamento		Valore detrattivo
142	presente	0,00%	0,00 €
110	presente	0,00%	0,00 €
111 e 18	assente	-5,00%	-23.732,75 €

Il valore di mercato delle unità a destinazione **uffici** viene determinato in **€1.165.871,28**.

Il valore complessivo al metro quadro individuato risulta leggermente inferiore al valore minimo indicato dall'Agenzia delle entrate, pari ad €1.167.000,00 (€1.500,00 al mq).

#### Valore immobili con destinazione box auto

Sub. Catastale	Superficie ponderata (mq)	Valore da indagine mercato
23	20,00	44.250,00 €

Non vengono applicati i coefficienti di merito, in quanto gli immobili presi in esame hanno pari caratteristiche rispetto a quello oggetto di stima.

Il valore di mercato delle unità a destinazione **box** auto viene determinato in **€44.250,00**

Il valore complessivo al metro quadro individuato risulta leggermente superiore al valore minimo indicato dall'Agenzia delle entrate, pari ad €44.000,00 (€2.200,00 al mq).

Si determina, pertanto, un valore complessivo di €1.210.121,28, arrotondato ad €1.210.120,00 (un milione duecentodiecimila centoventi euro), complessivamente in linea con i valori minimi indicati dall'Agenzia delle Entrate (€1.211.000,00).

## 18. CONCLUSIONI

Le analisi sono state condotte in modo mirato rispetto alla specifica tematica oggetto di indagine e coerentemente alle necessita evidenziate dal Committente in fase di affidamento dell'incarico tecnico professionale.

L'elaborazione della due diligence ed i giudizi espressi hanno tenuto conto di quanto pubblicato dall'Agenzia delle Entrate all'interno del manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il giudizio di stima sul valore attuale di mercato, come richiamato al paragrafo specifico, è stato espresso con metodologia diretta sintetico-comparativa.



A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle analisi e considerazioni svolte:

- Viene riscontrata una lieve **non conformità edilizia** rispetto a quanto rappresentato graficamente alla Città di Torino all'interno dell'ultima pratica edilizia n.1985 9 14330 del 07/05/1985 (sanatoria) in merito all'unità censita al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.18 e, nello specifico:
  - assenza di tramezzatura in cartongesso in corrispondenza dell'ingresso;
  - ingresso al servizio igienico traslato longitudinalmente;
  - assenza delle altezze minime all'interno del servizio igienico.
  
- viene riscontrata una **non conformità catastale** che riguarda le unità censite al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.111 ed al subalterno n.18 e, nello specifico:
  - mancato aggiornamento catastale in seguito all'esecuzione delle opere per realizzare l'accorpamento dei due subalterni;
  - mancato aggiornamento della categoria castale da C/2 ad A/10 a seguito della trasformazione realizzata nell'ultima pratica edilizia n.1985 9 14330 del 07/05/1985.
  
- viene **quantificato il valore di mercato** delle unità in esame in complessivi **€1.210.120,00** (un milione duecentodiecimila centoventi euro).

Le valutazioni espresse sono state effettuate sul presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli di altra natura e che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dagli elementi e dalla documentazione fornita dal Committente non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Si allaga alla presente:

- Allegato 01: documentazione fotografica sopralluogo del 12/03/2024 – composto da n.4 pagine;
- Allegato 02: planimetrie catastali – composto da n.5 pagine;
- Allegato 03: estratti planimetrici degli elaborati architettonici depositati presso la città di Torino – composto da n.4 pagine;





Allegato 01: documentazione fotografica sopralluogo del 12/03/2024

Unità ad uso uffici, posto al piano rialzato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.142



open space



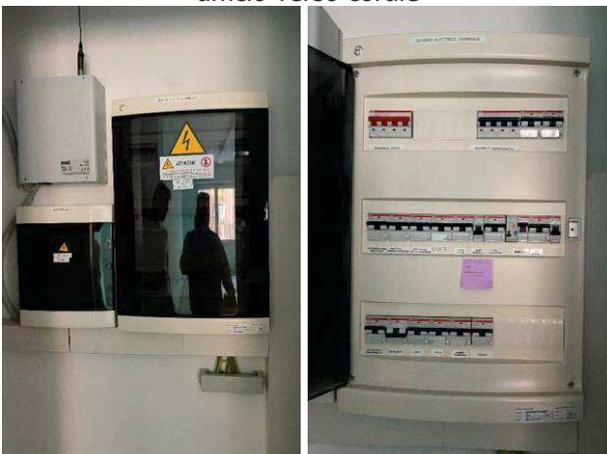
open space



ufficio verso cortile



balcone verso cortile



quadro elettrico



servizi igienici



serramenti verso cortile



serramenti verso strada

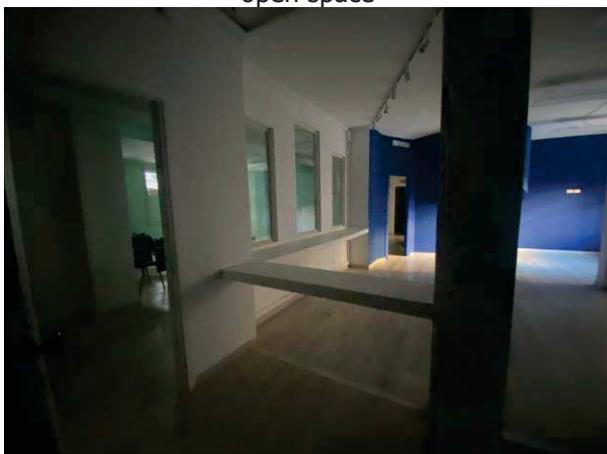
*Unità ad uso uffici, posti al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.110*



open space



open space



open space destinato a refezione



open space destinato a refezione



bagno disabili



ingresso da piano cortile

*Unità ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 – subalterno n.111 e subalterno 18*



ufficio



open space



ufficio



servizio igienico



magazzino / deposito



infissi verso intercapedine



infissi verso cortile

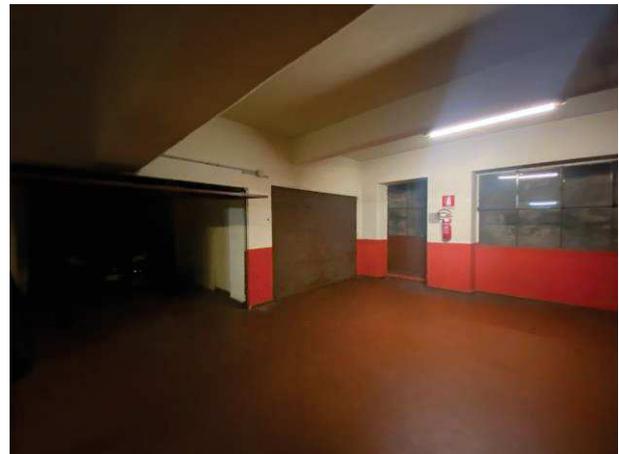


ingresso dal piano cortile

*Unità uso garage posto al piano primo interrato, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156  
- subalterno n.23*



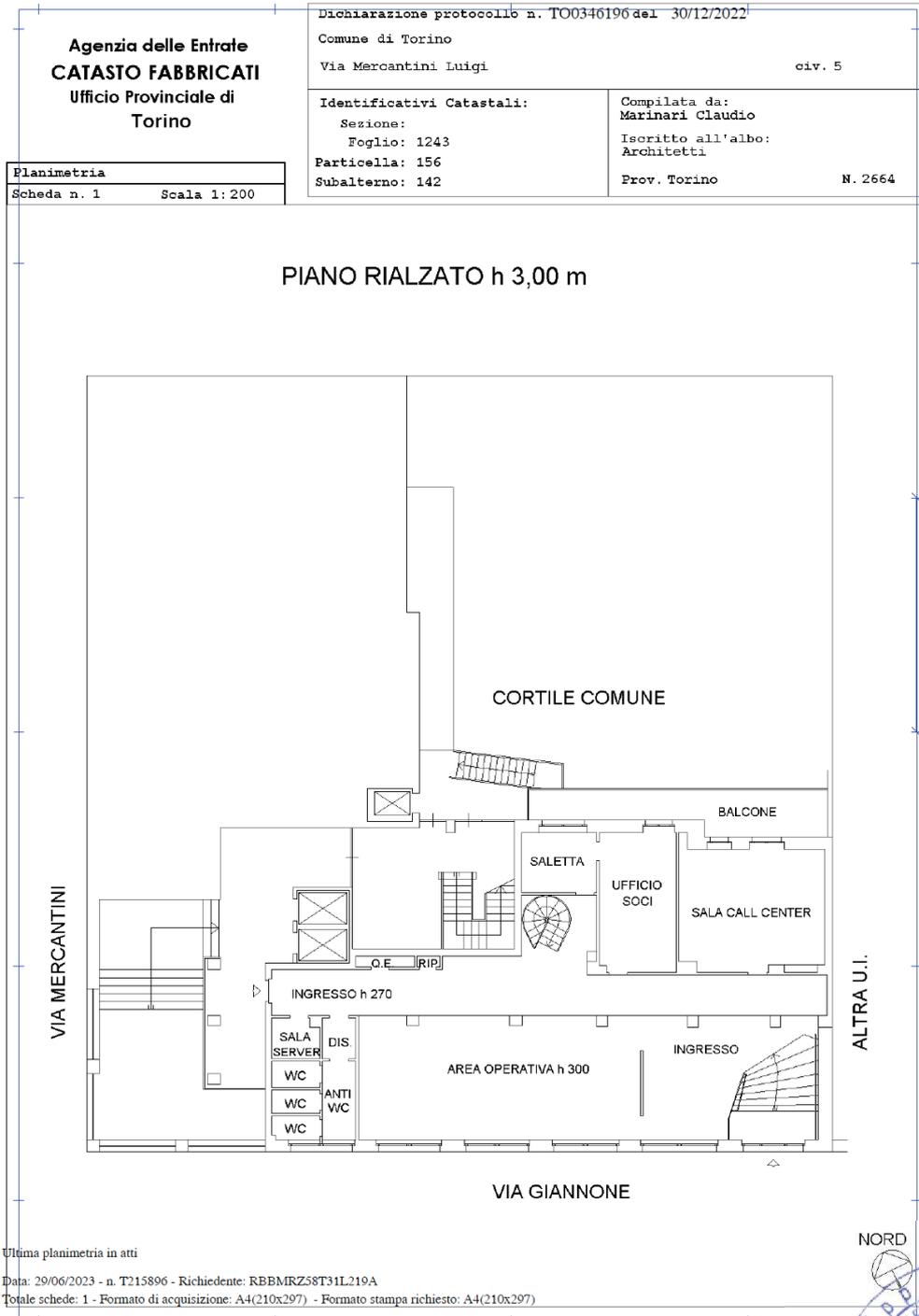
rampa accesso garage



ingresso box

## Allegato 02: planimetrie catastali

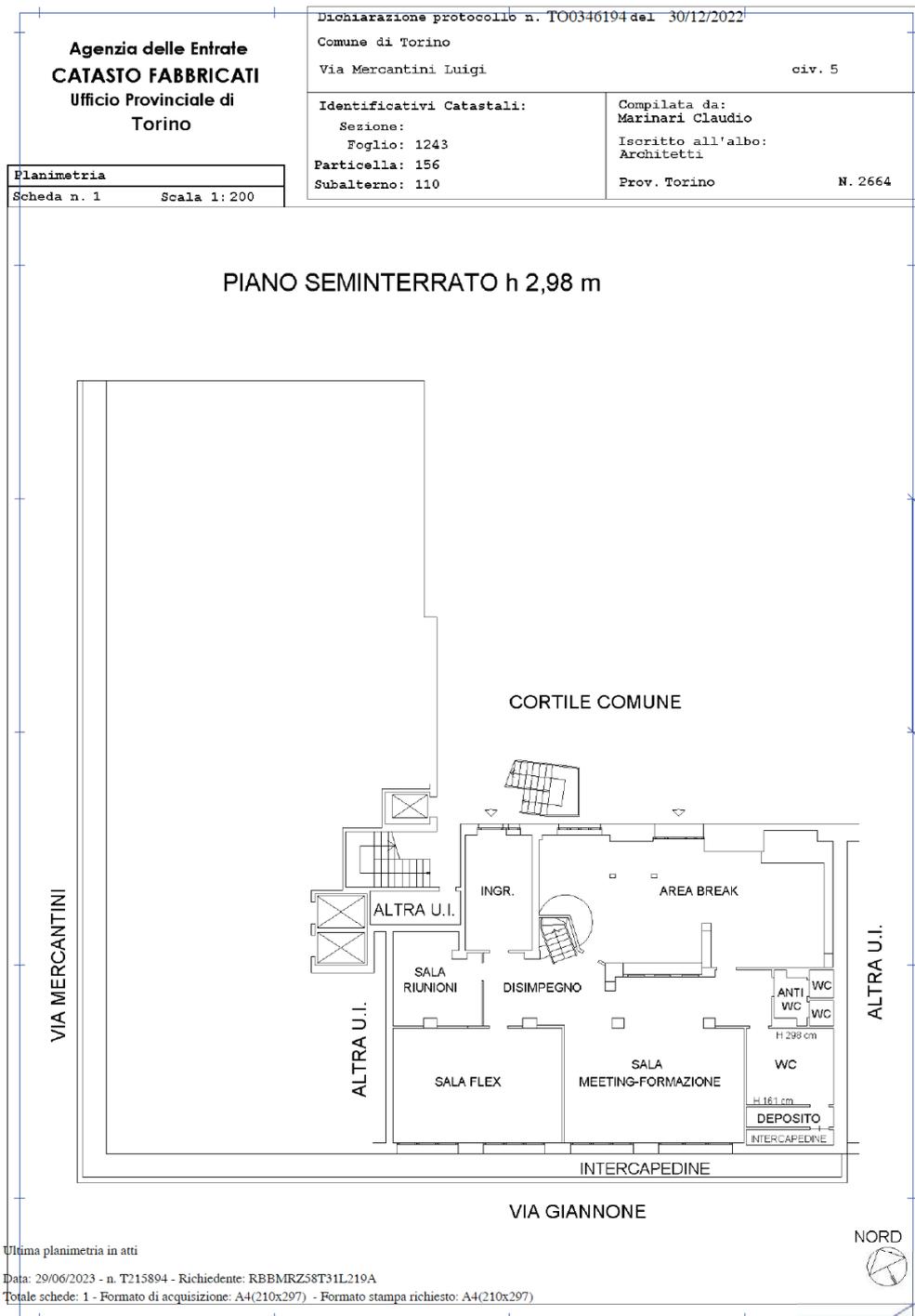
Unità ad uso uffici, posto al piano rialzato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.142





Unità ad uso uffici, posti al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.110

Data: 29/06/2023 - n. T215894 - Richiedente: RBBMRZ58T31L219A



Ultima planimetria in atti

Data: 29/06/2023 - n. T215894 - Richiedente: RBBMRZ58T31L219A

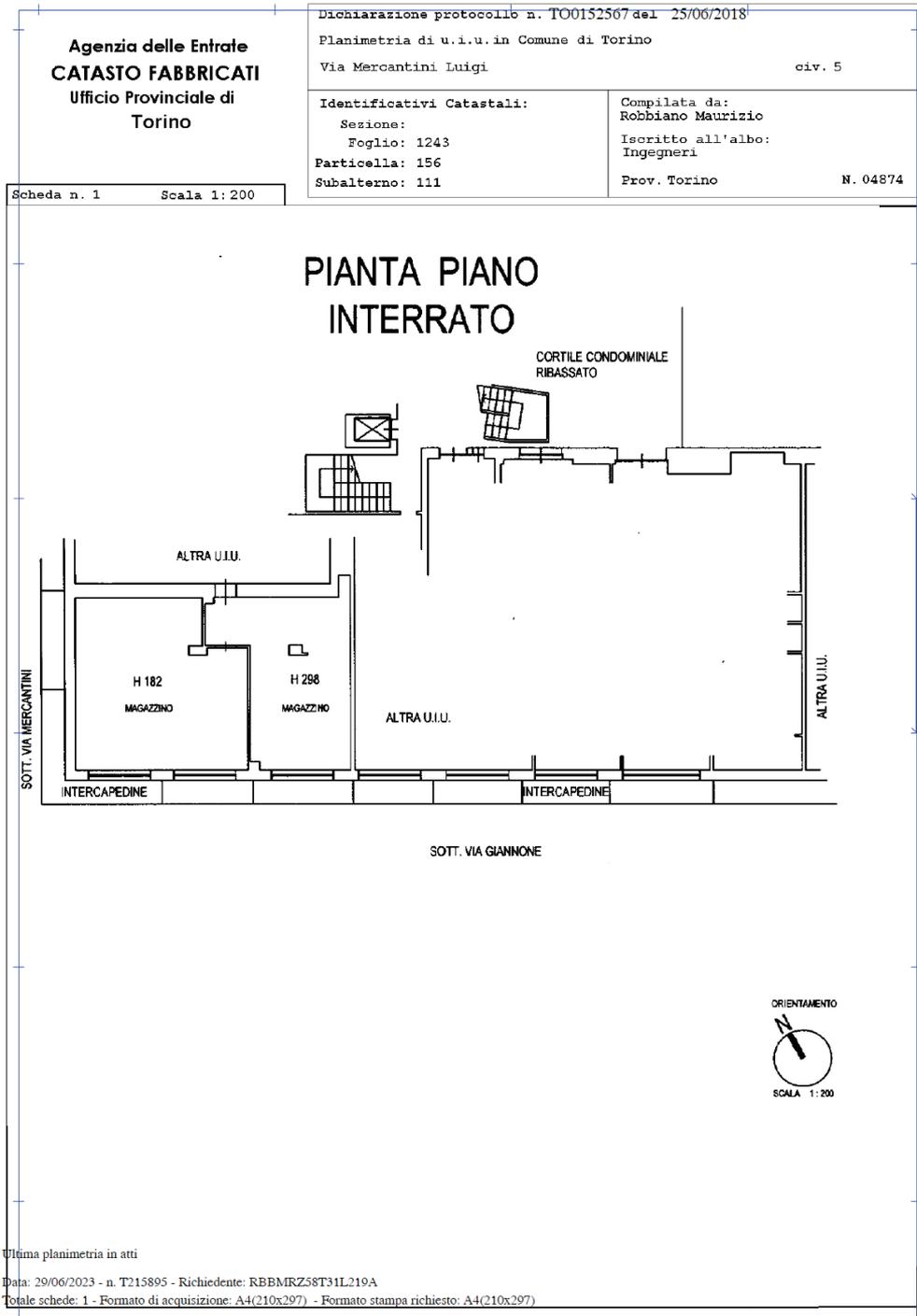
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





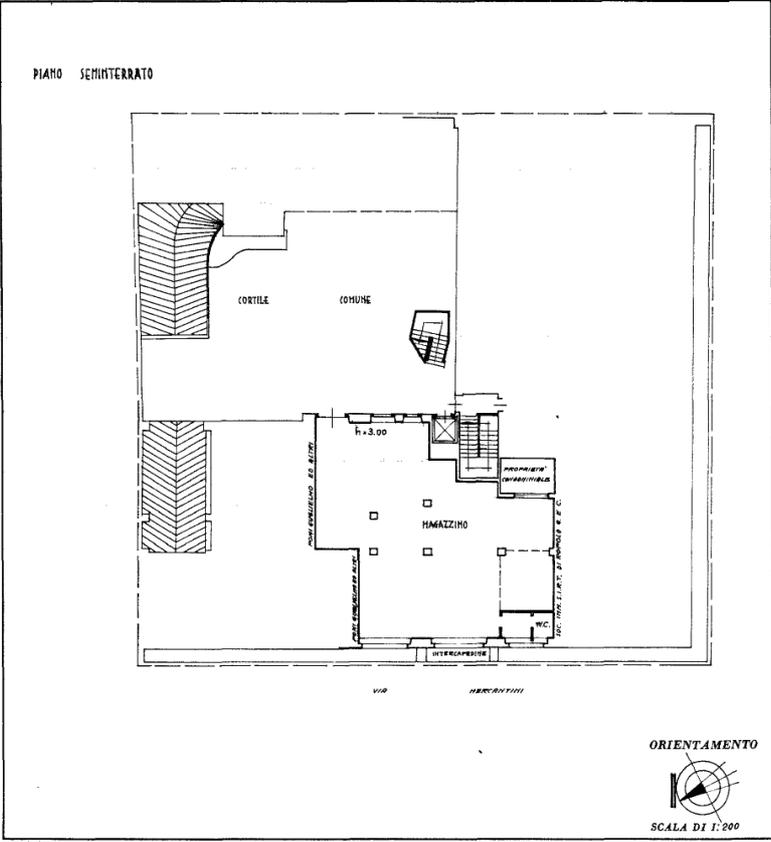
Unità ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.111

Data: 29/06/2023 - n. T215895 - Richiedente: RBBMRZ58T31L219A



Unità ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.18

Data presentazione: 16/10/1968 - Data: 29/06/2023 - n. T215892 - Richiedente: RBBMRZ58T31L219A

<p>5166 MODULARIO 7 Cat. 9/7 215</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>		<p>MOD. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)</p>
<p>5 NOUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1968, N. 617)</p>		<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>TORINO</u> Via <u>MERCANTINI 5</u></p>		<p>Lire 20</p>
<p>Ditta <u>"SABREDO EIT SOCIETÀ PER AZIONI"</u></p>		<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>TORINO</u></p>		
<p>PIANO SEMINTERRATO</p>				
				
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>			<p>Compilato dal <u>GEOM. STEFANO ARHELLINO</u> (Tab. 1, oneri e imposte del servizio)</p>	
<p>DATA PROT. N° <u>00038</u></p>			<p>Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>TORINO</u></p>	
			<p>DATA <u>MARZO 1968</u> Firma: <u>Stefano Arhellino</u></p>	

Ultima planimetria in atti

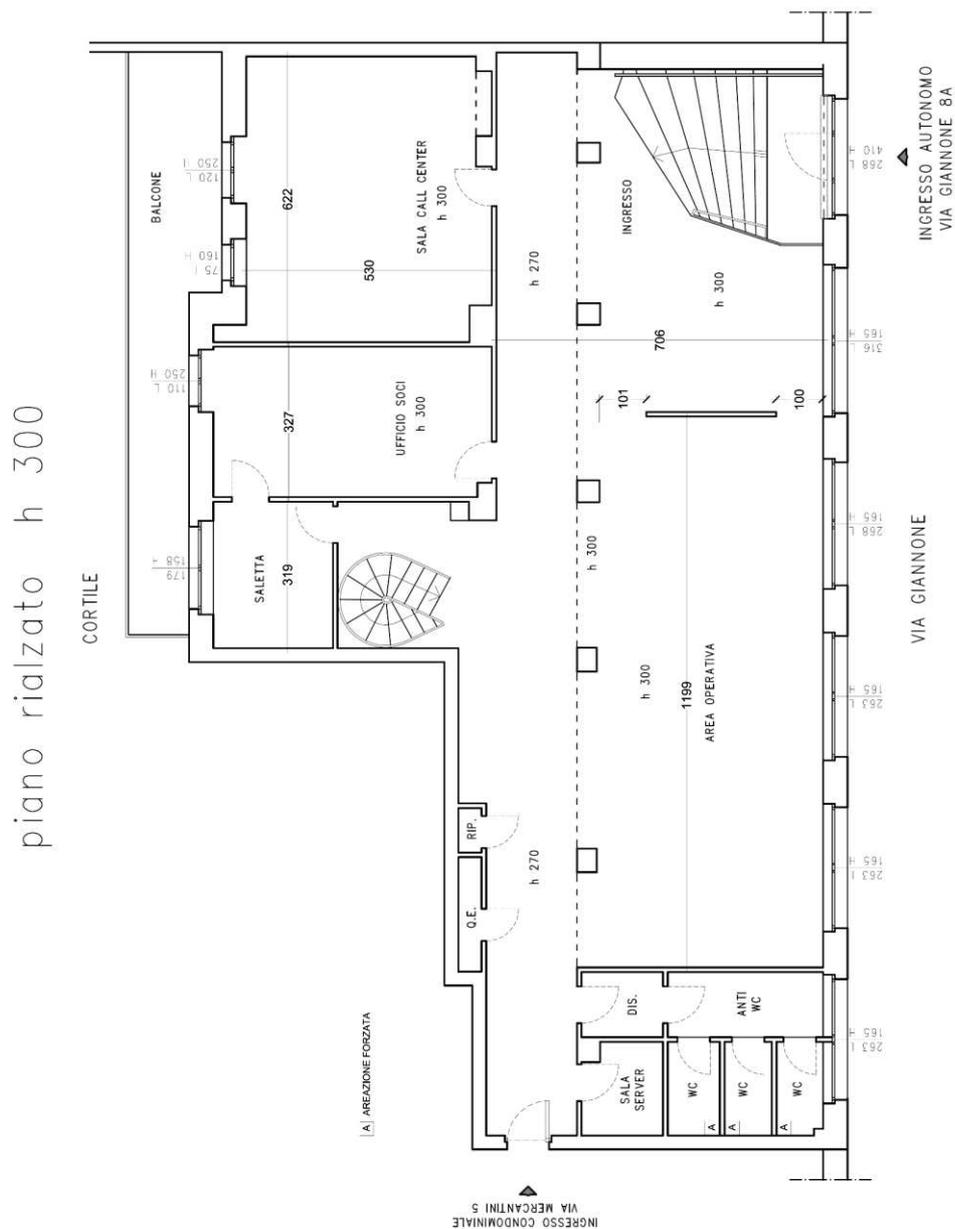
Data presentazione: 16/10/1968 - Data: 29/06/2023 - n. T215892 - Richiedente: RBBMRZ58T31L219A  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di TORINO(L.219) - c. Foglio 1243 - Particella 156 - Subalterno 18 >  
 n. par. 01  
 VIA MERCANTINI LUIGI n. 5 Piano S1



Allegato 03: estratti planimetrici degli elaborati architettonici

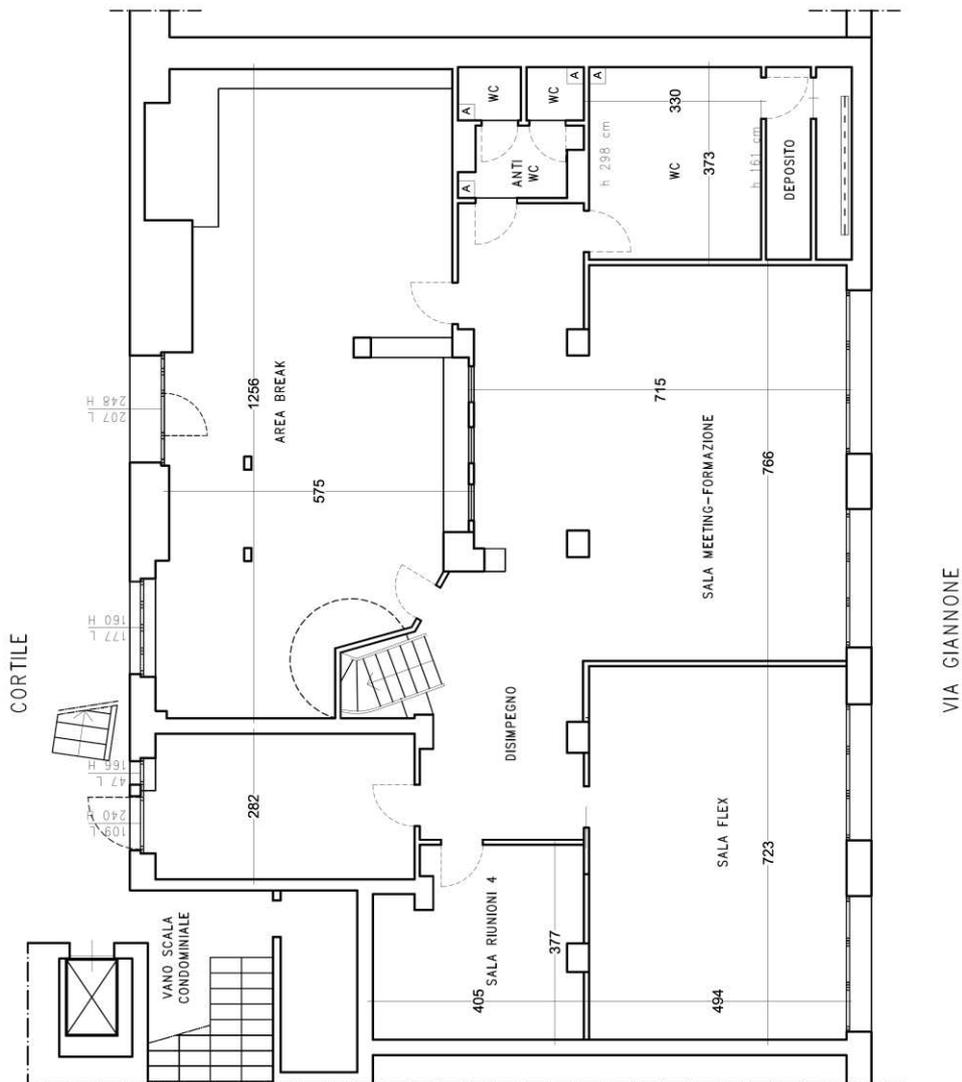
Unità ad uso uffici, posto al piano rialzato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.142 - **pratica n.2022 20 10293 - C.I.L.A. del 12/05/2022 con protocollo n.0010293**: estratto planimetrico





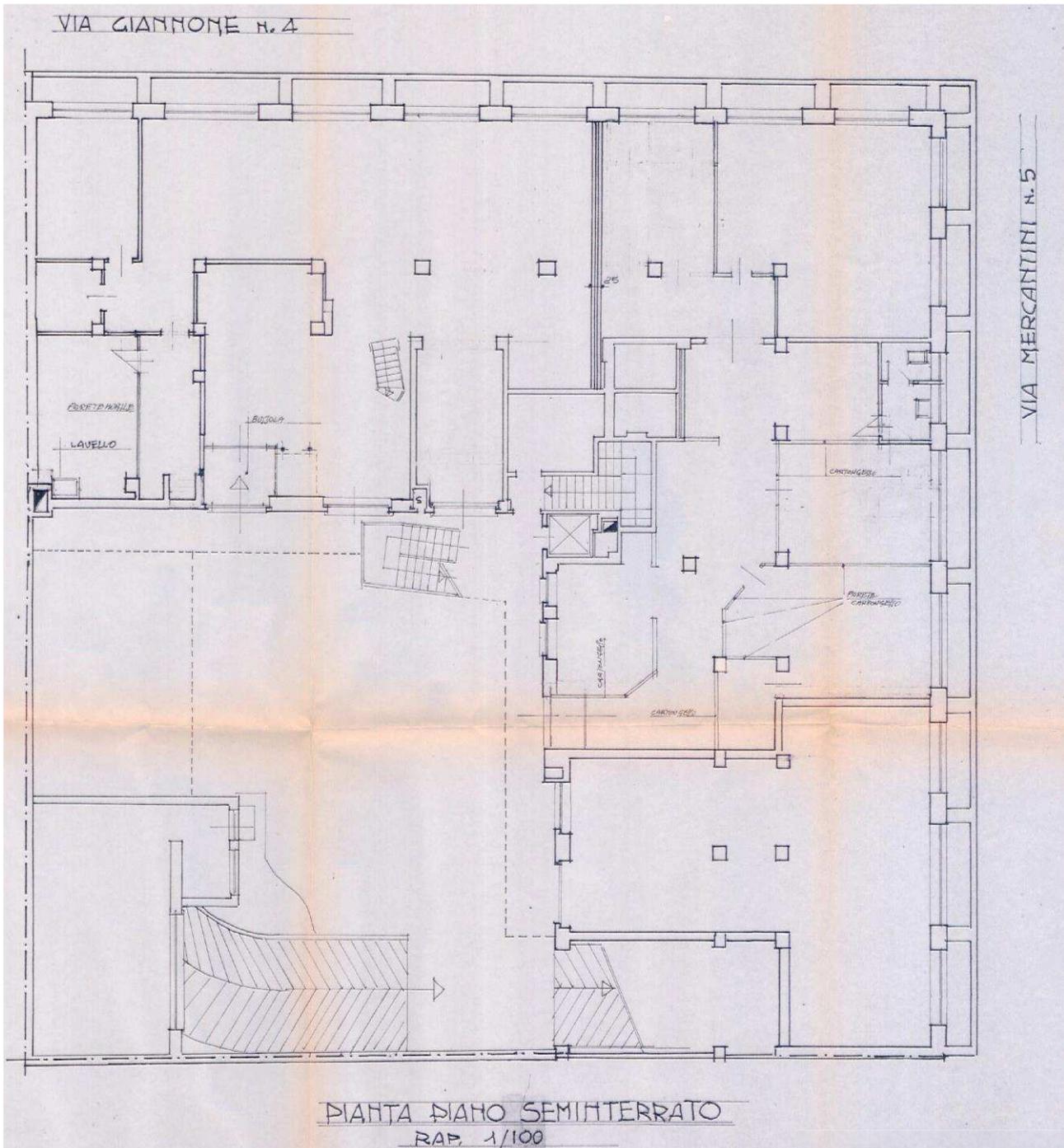
Unità ad uso uffici, posti al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.110 - **pratica n.2022 20 10293 - C.I.L.A. del 12/05/2022 con protocollo n.0010293**: estratto planimetrico

piano semint. h 298





Unità ad uso ufficio / magazzino / deposito, posto al piano seminterrato lungo Via Giannone, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.111 ed al subalterno n.18 - pratica n. **1985 9 14330** - sanatoria presentata in data **09/04/1985**: estratto planimetrico





Unità uso garage posto al piano primo interrato, censito al catasto fabbricati al Foglio 1243 - Particella n.156 - subalterno n.23 - **pratica n. 1961 1 11484 - variante alla licenza edilizia presentata il 13/11/1961: estratto planimetrico**

