

STUDIO RUVOLO CREPALDI

Professionisti associati

Michela Ruvolo

Dottore Commercialista e Revisore Contabile
Consulente Tecnico del Giudice

m.ruvolo@studioruvolo.it
m.ruvolo@odcec.torino.legalmail.it


Marco Crepaldi

Ingegnere
Consulente Tecnico del Giudice

ing.crepaldi@studioruvolo.it
ing.crepaldi@studioruvolo-pec.com

Torino, 17 aprile 2024

Egr. Sig.


via posta elettronica

Valutazione sommaria entità immobiliare in Torino

Facendo seguito a specifica richiesta del 14 aprile u.s., riporto di seguito sintetico giudizio estimativo su un locale deposito ubicato al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in comune di Torino, Via Vincenzo Gioberti n. 24.

Per quanto rilevabile dalla visura catastale fornita, detto locale risulta individuato al Catasto fabbricati al Foglio n.1302, n. 25, sub 73, zona 1, categoria C/2, classe 01, consistenza 10 mq.

Sotto il profilo estimativo, lo scrivente ha innanzitutto ricercato le quotazioni ritraibili da consolidate fonti di mercato (tra cui in particolare i parametri unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al II^ semestre dell'anno 2023 (in allegato, ultimo dato disponibile) rilevando che per la zona di interesse:

_ codice zona C3;

_ Microzona 12;

_ fascia/zona semicentrale/San Secondo

non esistono quotazioni relative alla tipologia (magazzino) in esame.

Tanto premesso, lo scrivente ha ritenuto di parametrare - mediante decurtazione percentuale - un valore unitario di zona e, nello specifico, quello relativo ai locali commerciali (ricompreso nel range 680,00 ÷ 1.350,00 €/mq). Tanto premesso, tenuto conto sia della destinazione dei locali di cui alla richiesta valutazione che della loro modesta consistenza oltrechè delle minimali dotazioni impiantistiche, è stato assunto un parametro unitario pari al 25% di quello medio dei negozi discendente dal seguente conteggio:

$$0,25 \times (\text{€ } (680,00 + 1.350,00)/2) = 253,75 \text{ €/mq approssimabile ad } 250,00 \text{ €/mq}$$

Sotto il profilo commerciale, l'entità immobiliare di cui trattasi è risultata interconnessa - sia sotto il profilo edile che impiantistico - con altri locali ad essa adiacenti oltrechè con il corridoio di movimentazione al piano interrato, senza alcuna presenza di serramenti, specifiche compartimentazioni e/o autonomi accessi che la caratterizzino come un lotto dotato di autonomia funzionale; tale condizione determina una evidente riduzione nell'appetibilità commerciabilità dell'immobile con conseguente necessità di applicare una ulteriore riduzione del parametro "standard" sopra calcolato che lo scrivente individua nel 30%.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, tenuto conto della consistenza di cui alla ciata visura catastale, il più probabile valore di mercato del locale in esame discende dal seguente conteggio:

$$\text{mq } 10 \times (0,7 \times 250,00 \text{ €/mq}) = \underline{\text{€ } 1.750,00}$$

Distinti saluti.

Ing. Marco Crepaldi



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0306432 del 14/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Via Gioberti Vincenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 181

Particella: 21

Subalterno: 73

Compilata da:

Guidolin Francesco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Torino

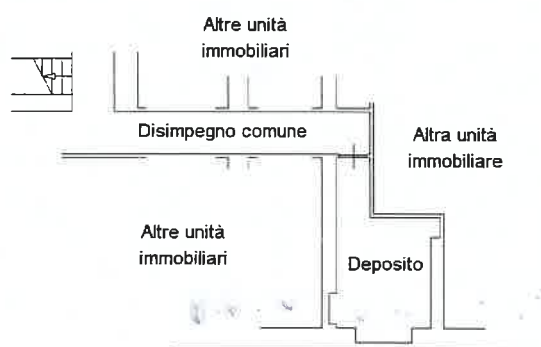
N. 7691

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

hm = 275 cm



Terrapieno su Via Gioberti



Ultima planimetria in atti

Data: 17/04/2024 - n. T254069 - Richiedente: CRPMRC74H11F335K

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Semicentrale/SAN SECONDO

Codice zona: C3

Microzona: 12

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normalc	680	1350	L	7,3	14,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)