



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di Rivoli

Oggetto

**Stima di appartamento sito in Rivoli (TO), in Vicolo Bainsizza n. 5, di n. 2 boxes auto
in Rivoli, Vicolo Bainsizza n. 5/A.**

Committente

Consulente Tecnico

Ingegnere Giovanni Gullì

Metodo di Stima:

Confronto Diretto

Capitalizzazione del Reddito

Data incarico

04/07/2025



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Appartamento - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5
- Stima Box sub 19 - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5/A
- Stima Box sub. 28 - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5/A

COMMITTENTI

PROPRIETARI

[REDACTED]

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Giovanni Gulli, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **Confronto Diretto**
- **Capitalizzazione del Reddito**

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Giovanni Gullì, avendo ricevuto incarico da , in data 04/07/2025, di redigere perizia di Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-, si ha:

Stima di appartamento sito in Rivoli (TO), in Vicolo Bainsizza n. 5, di n. 2 boxes auto in Rivoli, Vicolo Bainsizza n. 5/A.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Appartamento

Comune:	Rivoli (TO), 10095
Indirizzo:	Vicolo Bainsizza, 5



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Appartamento - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza, 5

- 05/07/2025
- 14/01/2026

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 1) Appartamento - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°1 e Scheda di valutazione n° 1)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Appartamento - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5.

Ubicazione

Comune:	Rivoli (TO), 10095
Indirizzo:	Vicolo Bainsizza, 5
Piano:	S1-T-1
Interno:	3

Descrizione e confini

Appartamento facente parte del fabbricato in Rivoli, Vicolo Bainsizza n. 5 e con accesso carraio da Vicolo Bainsizza n. 5/A, sviluppantesi su 3 livelli, distinto con il numero interno 3, con annesso sottotetto non abitabile, il tutto confinante con area comune, con Vicolo Bainsizza e con interno 4

Ingresso del complesso residenziale da Vicolo Bainsizza n.5



Ingresso appartamento da cortile



Interni Piano Terra



Interni Piano Terra



Interni Piano Terra



Interni locale di Sgombero - Piano Interrato



Interni Piano Primo



Interni Piano Primo



Interni Piano Soppalcato



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
██████████	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Rivoli
Foglio:	35
Mappale:	525
Subalterno:	27
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	5
Rendita catastale:	774,69 €
Valore catastale:	97.610,94 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	OTTIMO	1.900,00	28.500,00	Lorda	7,50	11,30	Lorda

Stato di conservazione e manutenzione

Livello di manutenzione e conservazione OTTIMO

Finiture

Superiori alla media

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di Rivoli in data 30/12/2020

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

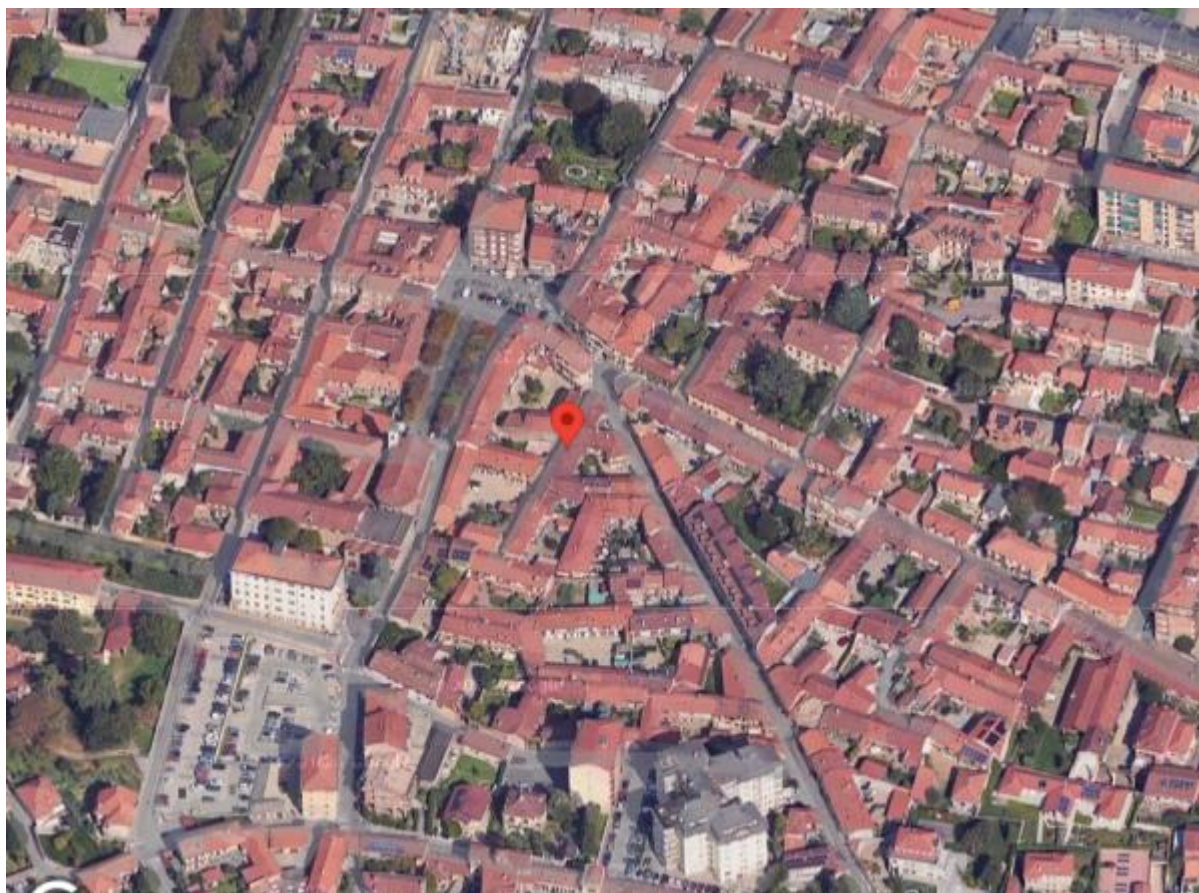
La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Box sub 19

Comune:	Rivoli (TO), 10095
Indirizzo:	Vicolo Bainsizza, 5/A



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Box sub 19 - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5/A

- 05/07/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua

consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 2) Stima Box sub 19 - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5/A, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Box sub 19 - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza, 5/A.

Ubicazione

Comune:	Rivoli (TO), 10095
Indirizzo:	Vicolo Bainsizza, 5/A
Piano:	S1

Descrizione e confini

Autorimessa, facente parte del fabbricato in Rivoli (TO), Vicolo Bainsizza n. 5, posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "H", esteso complessivamente 25 mq, confinante con area di manovra, con autorimessa "I" e con autorimessa "G".

Porta basculante dell'autorimessa sub. 19



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
██████████	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Rivoli
Foglio:	35
Mappale:	525
Subalterno:	19
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	25
Rendita catastale:	170,43 €
Valore catastale:	21.474,18 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	OTTIMO	7,70	11,50	Lorda	4,30	6,40	Lorda

Stato di conservazione e manutenzione

Ottimo stato di conservazione

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di Rivoli in data 30/12/2020.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

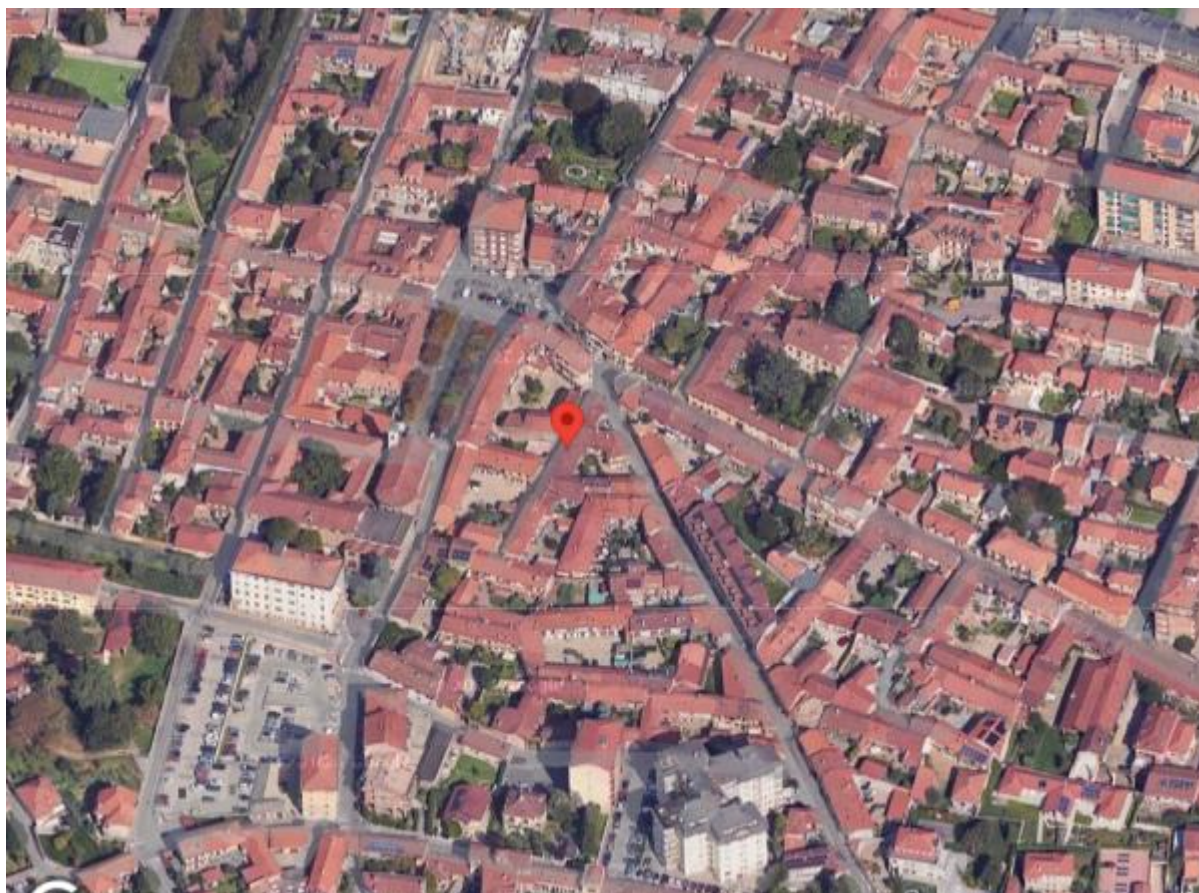
La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Box sub. 28

Comune:	Rivoli (TO), 10095
Indirizzo:	Vicolo Bainsizza, 5/A



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Box sub. 28 - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5/A

- 05/07/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua

consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 3) Stima Box sub. 28 - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5/A, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Box sub. 28 - Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza, 5/A.

Ubicazione

Comune:	Rivoli (TO), 10095
Indirizzo:	Vicolo Bainsizza, 5/A
Piano:	S1

Descrizione e confini

Autorimessa, facente parte del fabbricato in Rivoli (TO), Vicolo Bainsizza n. 5, posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "H", esteso complessivamente 25 mq, confinante con area di manovra, con autorimessa "I" e con autorimessa "G".

Autorimessa sub. 28



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
██████████	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Rivoli
Foglio:	35
Mappale:	525
Subalterno:	28
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	25
Rendita catastale:	102,26 €
Valore catastale:	12.884,76 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	OTTIMO	7,70	11,50	Lorda	4,30	6,40	Lorda

Stato di conservazione e manutenzione

Ottimo stato di conservazione

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di Rivoli in data 30/12/2020.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Appartamento

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	83,00
	Superficie commerciale	83,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda	9,00
	Superficie commerciale	9,00
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda	2,50
	Superficie commerciale	2,50
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	17,00
	Superficie commerciale	8,50
	Superficie utile netta	83,00
	Superficie utile lorda	85,50
	Superficie commerciale	103,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	1.900,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	28.500,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	15.200,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	1.993,00 €

NOTE

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in condizioni di libera contrattazione, nell'ambito della presente procedura esecutiva, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto diretto, ritenuto il più idoneo in relazione alla tipologia del bene e al contesto immobiliare di riferimento.

La scelta del criterio estimativo è motivata dalla presenza di un mercato attivo per immobili analoghi a quello oggetto di stima, nonché dalla disponibilità di dati attendibili relativi a recenti compravendite di beni comparabili per ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive e stato di conservazione.

Il metodo del confronto diretto consente di determinare il valore di mercato teorico dell'immobile libero, basato su prezzi effettivamente praticati in condizioni ordinarie di scambio e in assenza di vincoli o limitazioni. Tenuto conto che l'immobile risulta occupato alla data del sopralluogo, tale circostanza è stata valutata separatamente, mediante l'applicazione di opportuni correttivi estimativi, al fine di determinare il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come richiesto in ambito esecutivo.

Il procedimento adottato garantisce oggettività, trasparenza e verificabilità del risultato estimativo ed è conforme alla prassi estimativa consolidata e alle indicazioni comunemente seguite nei procedimenti di esecuzione immobiliare, risultando pertanto adeguato alle finalità della presente stima.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 finì a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,50$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = 15.200,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = 15.200,00 €

Valore OMI = **1.274.461,54 €**

Valore medio di mercato = **1.565.600,00 €**

Valore per confronto diretto = **205.279,00 €**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	3,80
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	-0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	-0,10
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	-0,20
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	-0,20
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,04
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	0,03
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,12
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,10
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,05
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	-0,02

Ne deriva un tasso r pari a **3,42**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **9.000,00 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (9.000,00 \text{ €} / 3,42) \times 100 = \mathbf{263.157,89 \text{ €}}$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		1.274.461,54 €
Valore medio di mercato	= 15.200,00 € x 1,00 x 103,00 m ²	1.565.600,00 €

Valore per confronto diretto	= 1.993,00 € x 1,00 x 103,00 m ²	205.279,00 €
Valore per capitalizzazione	= (9.000,00 € / 3,42) x 100	263.157,89 €

Valore stimato	234.218,45 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	234.218,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: Stima Box sub 19

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	24,40
	Superficie commerciale	24,40
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda	6,50
	Superficie commerciale	6,50
Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm)	Superficie lorda	5,00
	Superficie commerciale	2,50
	Superficie utile netta	24,40
	Superficie utile lorda	24,40
	Superficie commerciale	33,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	7,70 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	11,50 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	9,60 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	1.093,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = 9,60 €

Valore OMI = 184,62 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	4,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	-0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,05
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,05
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,30
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,00
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,00
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,04
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,05
Età dell'edificio	-0,10	0,10	-0,08
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a **4,11**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **16,50 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (16,50 \text{ €} / 4,11) \times 100 = \mathbf{401,46 \text{ €}}$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		184,62 €
Valore medio di mercato	= 9,60 € x 1,00 x 33,00 m ²	316,80 €

Valore per confronto diretto	= 1.093,00 € x 1,00 x 33,00 m ²	36.069,00 €
Valore per capitalizzazione	= (16,50 € / 4,11) x 100	401,46 €

Valore stimato	18.235,23 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	18.235,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: Stima Box sub. 28

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	15,00
	Superficie commerciale	15,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda	3,40
	Superficie commerciale	3,40
Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm)	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	1,00
	Superficie utile netta	15,00
	Superficie utile lorda	15,00
	Superficie commerciale	19,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	7,70 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	11,50 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	9,60 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	1.093,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = 9,60 €

Valore OMI = 110,77 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r_m	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	4,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	-0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,05
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,05
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,30
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,00
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,00
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,04
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,05
Età dell'edificio	-0,10	0,10	-0,08
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a **4,11**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **16,50 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (16,50 \text{ €} / 4,11) \times 100 = \mathbf{401,46 \text{ €}}$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		110,77 €
Valore medio di mercato	= 9,60 € x 1,00 x 19,00 m ²	182,40 €

Valore per confronto diretto	= 1.093,00 € x 1,00 x 19,00 m ²	20.767,00 €
Valore per capitalizzazione	= (16,50 € / 4,11) x 100	401,46 €

Valore stimato	10.584,23 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	10.584,00 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Giovanni Gulli, [REDACTED], dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, [REDACTED]

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 263.037,00 € (diconsi euro duecentosessantatremilatrentasette/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Grugliasco, 18/01/2026

IL TECNICO

Ingegnere Giovanni Gulli

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5

- PLN_235010709_1
- Certificato di rogito

Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5/A

- Box_Sub_19

Fabbricato sito nel comune di Rivoli (TO) Vicolo Bainsizza,5/A

- Box_Sub_28

RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Appartamento													
	Fabbricato	Rivoli	TO	Vicolo Bainsizza		35	525	27	5	S1-T-1		3	234.218,00 €	103,00 m ²
2	Stima Box sub 19													
	Fabbricato	Rivoli	TO	Vicolo Bainsizza		35	525	19	5/A	S1			18.235,00 €	33,00 m ²
3	Stima Box sub. 28													
	Fabbricato	Rivoli	TO	Vicolo Bainsizza		35	525	28	5/A	S1			10.584,00 €	19,00 m ²
													263.037,00€	155,00 m ²

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0184473 del 19/11/2020

Comune di Rivoli
Vicolo Bainsizza

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 35
Particella: 525
Subalterno: 27

Compilata da:

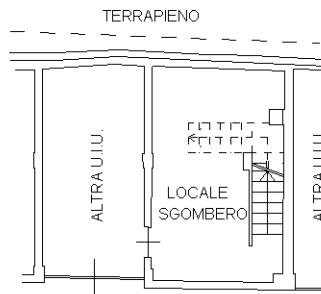


Planimetria

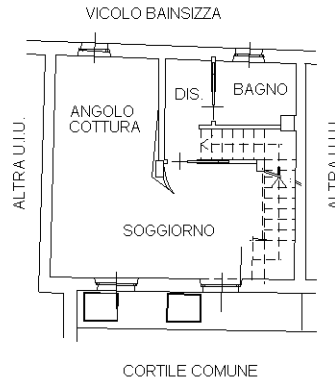
Scheda n. 1

Scala 1:200

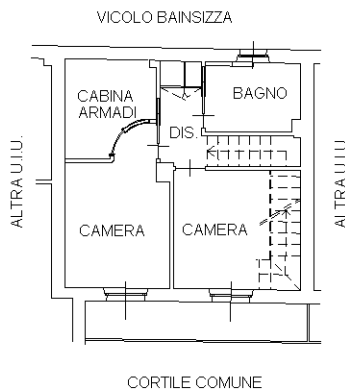
PIANO INTERRATO
H=2,65 m



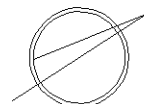
PIANO TERRENO
H=2,75 m



PIANO PRIMO
Hm=2,70 m



PIANO PRIMO (SOPPALCO)
Hm=2,10 m



Ultima planimetria in atti



CERTIFICATO DI ROGITO

Certifico io sottoscritto Avv. [REDACTED] notaio in Rivoli, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, che con atto a mio rogito in data odierna, in corso di repertoriazione e registrazione poiché nei termini, la società [REDACTED]

[REDACTED], ha venduto alla signora [REDACTED]

[REDACTED], che ha accettato ed acquistato, la piena proprietà dei seguenti locali facenti parte del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di **Rivoli (TO)**, con accesso pedonale da **vicolo Bainsizza n. 5** ed accesso carraio da **vicolo Bainsizza n. 5/A**; e precisamente:

A) appartamento distribuito su due piani, oltre ad un piano interrato ed un piano soppalcato, tra loro collegati mediante scala interna, distinto con il n. 3 (tre) e tinta gialla nelle piante dei relativi piani allegate al regolamento di condominio di cui infra, così composto:

- al piano terreno (primo fuori terra): disimpegno, soggiorno con angolo cottura e bagno;

- al piano primo (secondo fuori terra): disimpegno, due camere, cabina armadi e bagno, oltre ad un balcone e ad un piano soppalcato adibito a sottotetto non abitabile;

- al piano interrato: locale di sgombero;

complessivamente confinante con area comune, unità immobiliare distinta con il n. 2, vicolo Bainsizza ed unità immobiliare distinta con il n. 4, salvo altri; il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli (TO) al **foglio 35, particella 525, subalterno 27**, categoria A/2, classe 2, vani 5, metri quadrati 109, rendita catastale Euro 774,69, Vicolo Bainsizza n. 5, P. S1-T-1, a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 74193.1/2020 del 17 novembre 2020 (prot. n. TO0184473) - classamento e rendita proposta (D.M. 701/94).

B) al piano interrato: locale ad uso autorimessa, distinto con la lettera "H" e tratteggio rosa nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, confinante con area di manovra, autorimessa "I", terrapieno ed autorimessa "G", salvo altri;

censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli (TO) al **foglio 35, particella 525, subalterno 19**, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 28, rendita catastale Euro 170,43, Vicolo Bainsizza n. 5, P. S1;

C) al piano interrato: locale ad uso autorimessa, distinto con la lettera "B" e tinta gialla nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, confinante con area di manovra, autorimessa "A", terrapieno ed unità immobiliare distinta con il n. 3, salvo altri;

censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli (TO) al **foglio 35, particella 525, subalterno 28**, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 17, rendita catastale Euro 102,26, Vicolo Bainsizza n. 5, P. S1.

Costituiscono beni comuni non censibili:

- il cortile al piano terreno e l'area di manovra al piano sotterraneo (comuni ai subalterni 3-5-6-8-14-15-16-17-18-19-20-22-23-24-25-26), censiti nel Catasto

Fabbricati del Comune di Rivoli (TO) al **foglio 35, particella 525, subalterno 1**,
Vicolo Bainsizza n. 5, P. S1-T;

- le aree al piano terreno (comuni ai subalterni 3-5-6-8-14-15-16-17-18-19-20-
22-23-24-25-26), censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli (TO):

* al **foglio 35, particella 525, subalterno 10**, Vicolo Bainsizza n. 5, P. T;

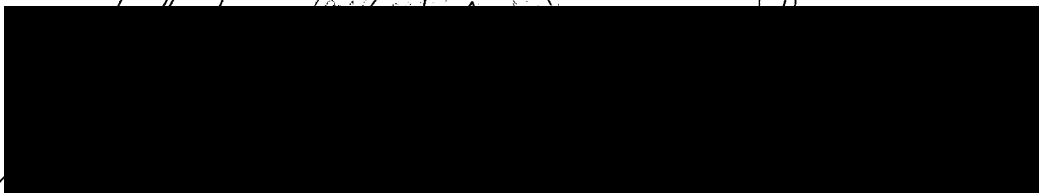
* al **foglio 35, particella 525, subalterno 11**, Vicolo Bainsizza n. 5, P. T;

* al **foglio 35, particella 525, subalterno 12**, Vicolo Bainsizza n. 5, P. T.

Il prezzo convenuto tra le parti ammonta ad **Euro 265.000,00** (duecentoses-
santacinquemila virgola zero zero).

Le parti hanno convenuto che permangano in capo alla parte venditrice
eventuali crediti per lavori di ristrutturazione e/o risparmio energetico relativi
a lavori eseguiti dalla parte venditrice sull'unità immobiliare in oggetto e/o
sulle parti comuni del fabbricato.

Rivoli, 30 dicembre 2020

A large black rectangular redaction box covers the signature area of the document. Above the box, there are faint, illegible handwritten marks and a circular stamp.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0727093 del 22/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli

Vicolo Bainsizza

civ. 5

Identificativi Catastali:

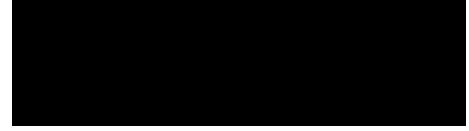
Sezione:

Foglio: 35

Particella: 525

Subalterno: 19

Compilata da:



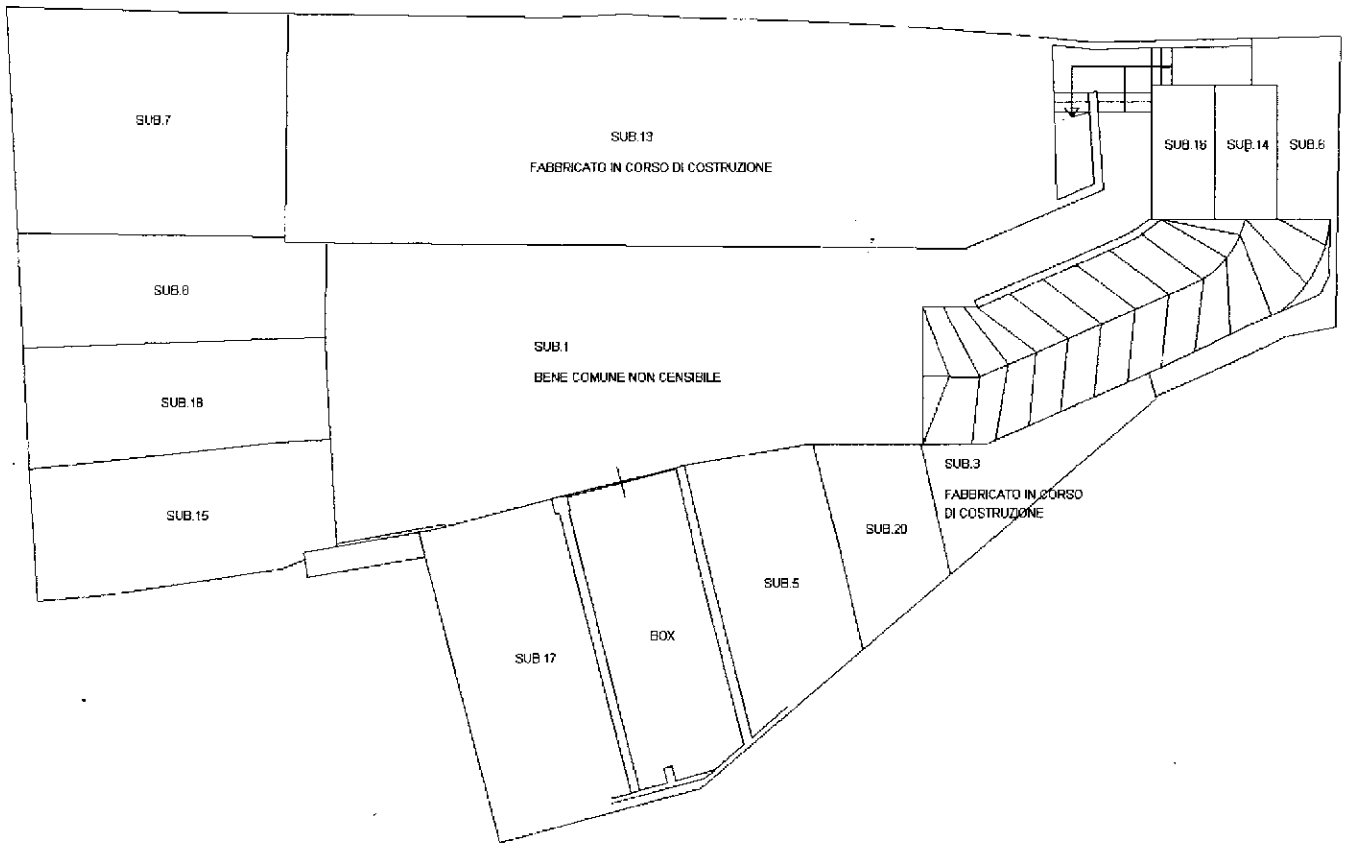
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

h=2.65mt.

TERRAPIENO SU VICOLO BAINSIZZA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2024 - Comune di RIVOLI (H1355) - < Foglio 35 - Particella 525 - Subalterno 19 >
VICOLO BAINSIZZA n. 5 Interno A Piano S1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0016240 del 17/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli

Vicolo Bainsizza

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 525

Subalterno: 28

Compilata da:



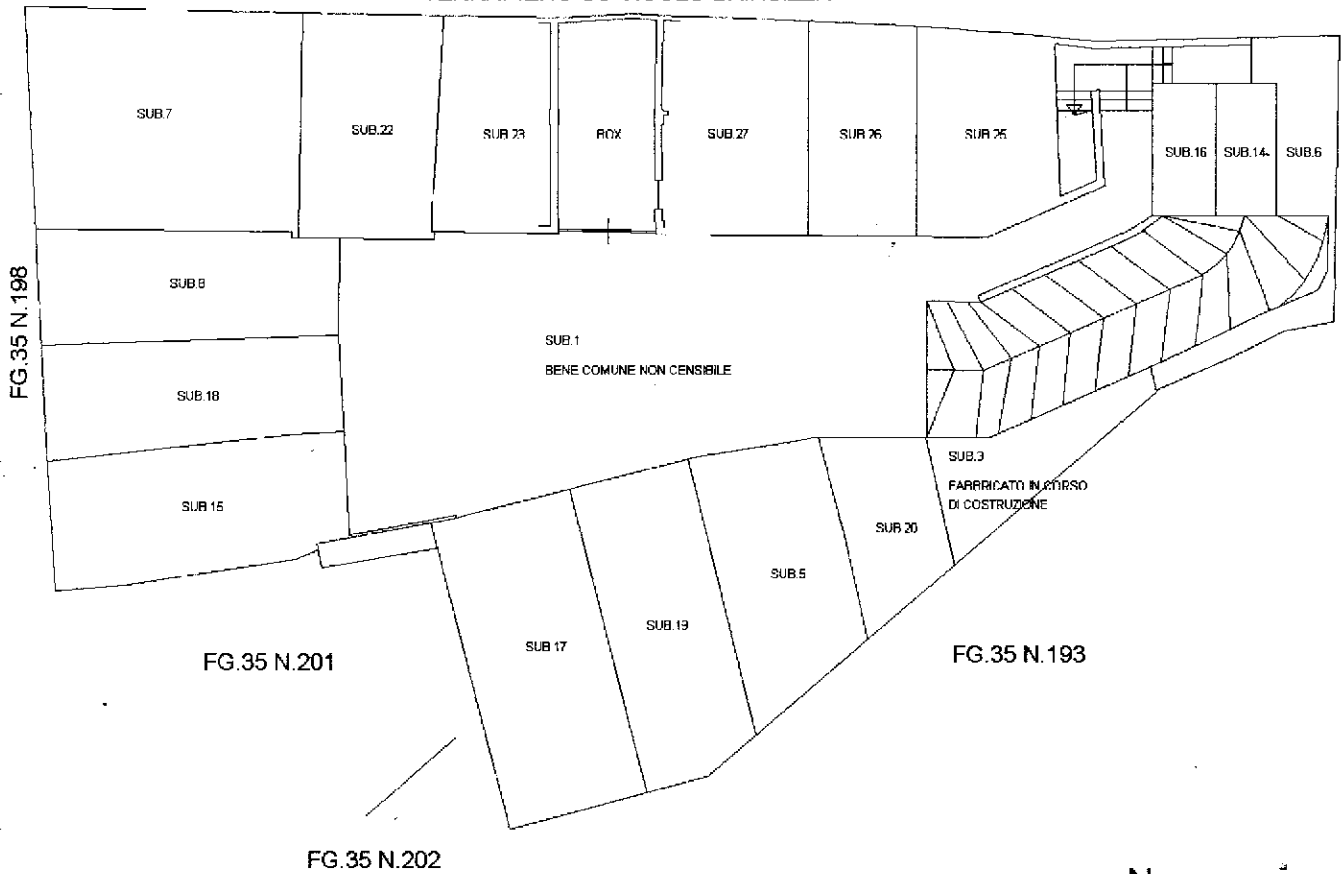
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

h=2.65mt.

TERRAPIENO SU VICOLO BAINSIZZA



FG.35 N.199

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2024 - Comune di RIVOLI(H355) - < Foglio 35 - Particella 525 - Subalterno 28 >
VICOLO BAINSIZZA n. 5 Interno A Piano S1

Ultima planimetria in atti