

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Immobile: Villa unifamiliare con destinazione residenziale ed aree esterne di pertinenza

Ubicazione: Rivoli (TO) Via Villarbasse n. 68

Data: ottobre 2025

Redatto da: Geometra OLIVASTRO Antonio, con studio a Rivoli (TO) in Viale Partigiani d'Italia n. 38

1. PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di determinare il valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Rivoli (TO) in Via Villarbasse n. 68, in zona semi periferica collinare, identificato come villa residenziale unifamiliare con area a verde e cortile privato. La stima è redatta in conformità ai criteri previsti dagli standard estimativi nazionali.

2. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

- Comune: Rivoli (TO)
- Indirizzo: Via Villarbasse n. 68
- Foglio catastale: 30
- Particella: 199
- Subalterno: 3
- Categoria catastale: A/3
- Classe: 3
- Consistenza: 9 vani
- Superficie catastale: 235 m² incluse aree scoperte
- Rendita catastale: € 926,62
- Coerenze: altri immobili censiti al CT nel foglio 30, particelle 299, 300, 323, 40

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- Tipologia: Villa unifamiliare
- Anno di costruzione di origine: ante 01/09/1967
- Stato manutentivo: discreto
- Piani: piano interrato (cantina) + piano terra e primo piano (abitazione) collegati tramite scala interna
- Composizione:
 - Ingresso su salotto al p.t.
 - Soggiorno al p.1
 - Cucina abitabile al p.t.
 - Camere da letto n. 3
 - Bagni n. 2
 - Cantina al p. interrato
 - Giardino e cortile esclusivo sul fronte sud
 - Tettoia aperta
- Intestazione: _____
- Diritto di proprietà per 1/1
- Provenienza:
Atto di acquisto Notaio DE LUCA Leonardo in data 06/06/2017
Repertorio n. 21499, Raccolta n. 15815
- Stato attuale: vuoto e libero

4. CONTESTO URBANISTICO E LOCALIZZAZIONE

L'immobile si trova in una zona semi-periferica posta a sud di Rivoli, a poche centinaia di metri dal centro cittadino, in direzione del Comune di Villarbasse. Non sono presenti scuole e servizi essenziali nelle vicinanze più prossime, ma la zona risulta comunque ben servita da mezzi pubblici e l'ospedale cittadino si trova a poca distanza. Il contesto urbanistico è rurale ed è caratterizzato dalla presenza di alcune ville ed abitazioni con buona qualità edilizia e basso livello di degrado urbano.

Purtroppo l'immobile si trova a ridosso di una arteria stradale piuttosto trafficata nelle ore di punta del mattino e della sera, per questo motivo sul fronte stradale è stata piantumata una folta vegetazione di medio fusto, per tentare di mitigare l'impatto acustico.

L'immobile risulta costruito in zona agricola in data antecedente al 01/09/1967 ed originariamente aveva caratteristiche di tipo rurale.

Con la Concessione Edilizia n. 301/99, rilasciata in data 07/01/2002, vennero realizzate delle opere di ampliamento e ristrutturazione pesante.

L'intervento si concluse con il deposito della DIA (Denuncia di Inizio Attività) del 17/05/2002 in variante alla Concessione Edilizia n. 301/99.

Non si rilevano difformità ed opere abusive rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

L'immobile attualmente si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

L'ingresso è garantito dalla strada principale (Via Villarbasse) attraverso un cancello pedonale ed uno carraio metallico, con apertura automatica, correttamente arretrati rispetto al filo strada.

Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura, i serramenti sono in legno di buona qualità e dotati di vetro-camera, il cornicione è in cemento ed il tetto a falde inclinate con struttura lignea e manto di copertura costituito da tegole portoghesi.

Sono presenti grate metalliche anti-intrusione perché la zona risulta un po' isolata.

Sul fronte principale di ingresso, che si affaccia sul cortile interno, è presente un portico con colonne in mattoni pieni antichizzati, orditura in legno e copertura con tegole portoghesi.

Il cortile, destinato a parcheggio ed area di manovra, è pavimentato con blocchetti di cemento.

L'area circostante al fabbricato è recintata, piantumata e destinata a verde privato.

Si rilevano una tettoia aperta sul fronte ovest, individuata al Catasto Terreni al foglio 30, particella 200 ed un forno a legna con struttura in mattoni pieni.

Al piano interrato del fabbricato principale è presente una cantina con accesso da scala interna.

Al piano terreno si trova un ingresso su salotto, un bagno dotato di doccia, una cucina, una camera da letto e la scala interna.

Al piano primo si trova un ampio soggiorno, un bagno dotato di vasca, due camere da letto ed un balcone sul fronte sud.

Tramite botola con scala a scomparsa si può accedere al piano sottotetto non abitabile.

Fanno parte del compendio immobiliare un'area a verde esterna (ex particella 41) nonché l'area cortilizia di pertinenza individuate al Catasto Terreni al foglio 30, particella 199.

Sono presenti infine una tettoia aperta, ad uso sgombero e ripostiglio, sul fronte nord a ridosso del fabbricato residenziale.

Gli spazi interni dell'abitazione risultano adeguatamente realizzati, così come le dimensioni delle aperture esterne e l'irraggiamento solare risultano buone.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle in monocottura di ceramica ed in parte in parquet di legno di buona qualità. Il rivestimento delle pareti del bagno del piano terreno è in ceramica, mentre quello del piano primo è in mosaico di buona qualità.

5. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si adotta il criterio del confronto di mercato, basato sull'analisi di compravendite recenti di immobili simili nella stessa zona. Il valore viene espresso in €/m².

Fonti utilizzate:

- Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate)
- Portali immobiliari e dati da agenzie immobiliari locali
- Esperienza personale e conoscenza del mercato immobiliare della città di Rivoli

6. ANALISI COMPARATIVA E STIMA DEL VALORE

Secondo i dati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare Regionale, presso l'Agenzia del Territorio ed i dati reperiti presso le maggiori agenzie immobiliare della città, ho potuto mediare i valori degli immobili a Rivoli, nella zona in oggetto, ragguagliandoli come segue:

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	STATO CONSERVATIVO	VALORE MEDIO (€/mq)
box ed autorimesse private	normale	700/900
ville indipendenti e ville a schiera	cattivo	1300
ville indipendenti e ville a schiera	normale	1800
ville indipendenti e ville a schiera	ottimo	2600

Detti valori medi si riferiscono alla vendita di immobili che NON presentano abusivismi edilizi, difformità urbanistiche e difformità catastali, che si trovano in buone condizioni generali, che sono abitabili fin da subito e NON hanno bisogno di interventi di ristrutturazione e/o di adeguamento igienico, che sono dotati di impianti tecnologici realizzati e certificati a norma delle Leggi vigenti e ubicati vicino alle arterie principali della viabilità urbana.

A seguito di tutte queste attività preliminari di rito, mediante conteggi planimetrici e la raccolta del maggior numero di informazioni possibile, il sottoscritto è in grado di rassegnare di seguito la propria valutazione facendo presente che, per quanto riguarda il giudizio di stima, verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano in questo preciso momento.

Il valore medio dell'immobile viene ragguagliato in relazione al suo stato manutentivo attuale ed alla necessità di intervenire, nel medio periodo, con opere di adeguamento e risanamento igienico.

Superficie commerciale dell'immobile:

1) residenziale: $160 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 1.600 = \text{€ } 256.000$

2) non residenziale: $8,40 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 1.000 = \text{€ } 8.400$

3) area a verde: $1915 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 25 = \text{€ } 47.875$

7. CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di stima, in base ai parametri analizzati, alle condizioni di mercato attuali nel Comune di Rivoli (TO) ed al suo stato manutentivo, ha un valore di mercato stimato pari ad € 312.275.

8. ALLEGATI (facoltativi)

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi

=====

Geometra OLIVASTRO Antonio

Viale Partigiani d'Italia n.38

10098 Rivoli (TO)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Olivastro', is written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the text 'ALBO' and '10098' and is partially obscured by the signature.



Fronte sud



Fronte nord



Ingresso carraio da Via Villarbasse



Interno cortile



Fronte ovest



Fronte est





