



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE PATRIMONIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

N. 235/2025

VIA GARIBALDI 25 - TORINO

ANTICHI CHIOSTRI

- Stima del canone annuo -

*Il valutatore immobiliare
geom. Maria Romeo*

*E.Q. responsabile
Valutazioni Immobili a reddito
arch. Pier Luigi Calderoni*

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

Settembre 2025



Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

"Pagina lasciata intenzionalmente in bianco"

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a

INDICE

1	OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	5
2	UBICAZIONE	5
3	NOTE STORICHE	6
4	DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.....	6
5	DESTINAZIONE URBANISTICA	7
6	IDENTIFICATIVI CATASTALI	10
7	CONSISTENZA DEI LOCALI	10
8	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	10
8	PROCEDIMENTO DI STIMA	10
9	CONCLUSIONI	11
10	PRECISAZIONI E NOTE CONCLUSIVE	11

ALLEGATI

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	valutazione canone annuo
Indirizzo:	via Garibaldi 25, Torino
Descrizione:	Trattasi di spazi di raccordo tra la Chiesa dei Santi Martiri e la Cappella dei Banchieri, Negozianti e Mercanti. Oggi è adibito a Centro InformaGiovani.
Consistenza:	come da tabelle allegate
Proprietà:	Città di Torino
Attuale uso:	Alla data del sopralluogo i locali risultano utilizzati.
Valutazione attuale:	19.300,00 €/anno

Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE



Si procede al calcolo del canone annuo dei locali siti in via Garibaldi 25 in Torino, come richiesto dal Servizio Giovani, Diritto allo Studio e Città Universitaria, con prot. n. 24862 del 4 agosto 2025.

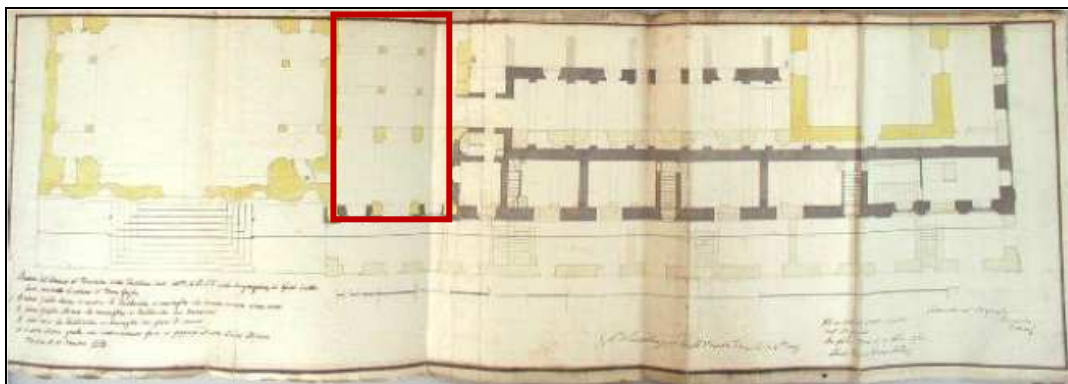
2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima si colloca nella Circoscrizione 1, codice zona B5, compreso nella fascia Centrale/Garibaldi.

"Zona molto centrale, compresa tra il centro più elegante e la stazione ferroviaria di Porta Susa. In forte trasformazione, è stata interessata da imponenti interventi infrastrutturali come il passante ferroviario sotterraneo con la creazione di un nuovo viale in superficie, l'interramento della nuova Stazione di Porta Susa, divenuto il principale scalo ferroviario cittadino e la costruzione del primo vero grattacielo cittadino a firma Renzo Piano e sede della Banca Intesa San Paolo. Il quartiere presenta ancora notevoli contrasti con le più degradate aree a ridosso di Corso Regina Margherita e di Piazza della Repubblica, che ospita il grande mercato di Porta Palazzo.

Zona A: *zona di particolare pregio compresa tra piazza Statuto, via Garibaldi, Cittadella, Quadrilatero Romano."* (Tratto da Osservatorio F.I.A.I.P.)

3. NOTIZIE STORICHE



"In occasione del raddrizzamento della via Dora Grossa (attuale via Garibaldi) e del nuovo allineamento imposto per tutti gli edifici, la cappella dei Mercanti deve rinunciare al suo ingresso diretto dalla strada. In compenso viene realizzato un bellissimo e severo portico interno di ingresso alla Cappella, a tre navate suddivise da colonne, coperto con volte a vela, disegnato da Bernardo Vittone e realizzato dal suo allievo Quarini. Oggi l'androne, denominato "Galleria degli antichi chiostri", di proprietà comunale, è adibito a spazio informativo e sede di mostre. Il Vittone nel 1769 disegna la nuova facciata, insieme a quella della vicina chiesa dei Santi Martiri e del convento dei Gesuiti, nello stesso isolato. "

Tratto dal sito web AtlasFor.

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La facciata dell'edificio è caratterizzata da due lesene laterali con capitello, cornice marcapiano e finestre con cornice e timpano.

Dall'importante portone in legno di via Garibaldi si accede a un ampio ed elegante atrio a tre navate su colonne, con volte a vela e pavimentazione in pietra.

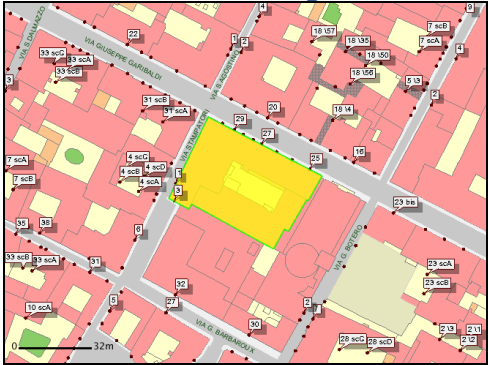
La ripartizione dello spazio con pareti in vetro, definisce un ambiente leggero nelle trasparenze.

I serramenti esterni sono in legno e vetro, con inferriate di sicurezza.

I servizi igienici a servizio anche dell'utenza sono al primo piano, raggiungibili da un corridoio di accesso con ascensore. La loro superficie è stata conteggiata al 50% perché condivisa con il Dipartimento Servizi Educativi.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

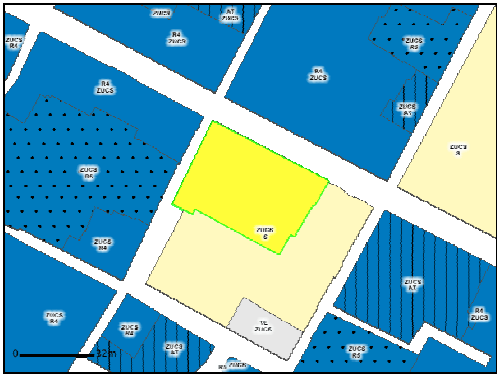
Estratto Cartografico



PRG: Tavola 1 Foglio 9A



Estratto del tema di Azzonamento PRG



Informazioni relative alla Tavola 1 del PRGC di Torino - Azzonamento	
Riferimenti normativi	
Art. 10	Zona/Area Normativa Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS)
Art. 8	Area S – Aree a verde pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico
Art. 19	Aree per servizi - Attrezzature di interesse comune - Uffici pubblici
Art. 4	Interventi - I tipi di intervento consentiti sono: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Nuovo impianto RES - Restauro conservativo RIE - Ristrutturazione edilizia RIS - Risanamento conservativo
Informazioni relative alla Tavola 3 del PRGC di Torino - ZUCS - Tipi di intervento	
Art. 10	Gli immobili risultano essere inseriti nei gruppi indicati e contraddistinti dalle seguenti parti, per le quali si riportano gli interventi ammessi:

ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

	Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio	Fronti caratterizzanti ambienti urbani	Altre fronti
Edifici di gran prestigio	RES	RES	/
Edifici di rilevante interesse	RES	RIS	RIE
Edifici del periodo tra le due guerre	/	RIS	RIE

SISTEMA DISTRIBUTIVO

	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Androni collegati con cortili e con giardini privati	Altri androni	Scale padronali	Altre scale
Edifici di gran prestigio	RES	RIS	RES	RIS
Edifici di rilevante interesse	RES	RIS	RES	RIS
Edifici del periodo tra le due guerre	RIS	RIE	RIS	RIE

CORTILI, GIARDINI PRIVATI FRONTI VERSO TALI SPAZI

	Parti e qualità degli edifici		
Gruppi di edifici	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio	Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti	Altri spazi di cortile e giardino
Edifici di gran prestigio	RES	RES	RIS
Edifici di rilevante interesse	RES	RIS	RIE
Edifici del periodo tra le due guerre	RIS	RIS	RIE

INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA		
	Parti e qualità degli edifici	
Gruppi di edifici	Interni di edifici vincolati ex 1089/39 e interni di edifici individuati dal piano come di gran prestigio	Altri interni
Edifici di gran prestigio	RES	/
Edifici di rilevante interesse	RES	RIE
Edifici del periodo tra le due guerre	RIS	RIE

Note Intervento:

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

Variante geologica:

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

- Parte Piana: Classe di stabilità I (P)

Altre informazioni

Gli immobili che ricadono nell'area individuata risultano compresi: tra i beni culturali normati ai sensi dell'art. 10 e degli artt. 12 (verifica), 13 (dichiarazione) e 45 (tutela indiretta) del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). E' comunque necessario operare verifiche puntuali sulla banca dati ufficiale della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino

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

Chiesa dei SS. Martiri Indirizzo: VIA GIOVANNI BOTERO 2 Posizione: Vedi Via Garibaldi 25 Proprietà: Stato	Fonte: SOPRINTENDENZA
Via Garibaldi Indirizzo: Via GIUSEPPE GARIBALDI Proprietà: Comune	Fonte: SOPRINTENDENZA
Casa dei Gesuiti Indirizzo: Via GIUSEPPE GARIBALDI 25 Proprietà: Stato	Fonte: SOPRINTENDENZA
Cappella della Congregazione SS. Annunziata dei Nobili Avvocati Indirizzo: VIA STAMPATORI 1 Posizione: Ang. Via Garibaldi Proprietà: Ente non avente fini di lucro	Trascritto: 23/5/1947 al n. 6407-7113 20/1/1947 al n. 895-997 Fonte: SOPRINTENDENZA

L'ambito risulta essere compreso in zona alfa.

6. IDENTIFICATIVI CATASTALI

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

7. CONSISTENZA DEI LOCALI

In data 28 agosto 2025 è stato eseguito il sopralluogo in loco, dai tecnici dell'ufficio valutazioni geom. M. Romeo e geom. P. Dacarro, alla presenza della sig.ra R. Ghidoni.

5. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i locali risultano utilizzati.

8. PROCEDIMENTO DI STIMA

La struttura scrivente, osservando, analizzando ed elaborando i dati del mercato, ha individuato clusters immobiliari come raggruppamento di immobili che condividono caratteristiche simili. Questi raggruppamenti si basano su diversi criteri, come ad esempio:

- Localizzazione geografica: immobili situati in una stessa zona, quartiere.
- Tipologia: edifici residenziali, commerciali, industriali, ecc.
- Dimensione: immobili di piccole, medie o grandi dimensioni.
- Prezzo: immobili con un range di prezzo simile.
- Utilizzo: immobili ad uso abitativo, uffici, negozi, ecc..

L'espressione per cluster immobiliare conduce ad un valore base di 7,30 €/mq/mese, già proporzionata secondo le particolari condizioni contrattuali di norma previste dalla Città sotto il solo profilo immobiliare e non riscontrabile nel libero mercato.

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

COMPENDIO

VIA GARIBALDI 25

β

1

γ

1

π

1

α

1,15

Release 3.2.0 tertiary
model developed by marco petti

canone anno ID imm

€ 19.340,00

€ 7,30 proportionate value clustering area

t

income type building

π

1

α

1,15

€ 8,40 dedicated start up cluster

piano	descrizione	mq	ratio	level	feature	euro/mese	euro/anno	euro/mq mese effettivo	euro/mq anno effettivo
T	SALA	187	1,00	1,00	1,00	1.570,80	18.840,00	8,40	100,75
1	SERVIZI IGIENICI	5	1,00	1,00	1,00	42,00	500,00	8,40	100,00

- α Tipologia costruttiva:
1,15 fabbricato con stili architettonici di pregio
- β Qualità costruttiva:
1 in linea con la tipologia costruttiva α
- Υ Ubicazione:
1 immobile ubicato in zona neutra
- Π Posizione particolare:
1 neutra

Ratio: Destinazione (specificata consistenza)
Level: Posizione (specificata consistenza)
Feature: Utilità (specificata consistenza)

9. CONCLUSIONI

Il canone annuo dell'immobile, in cifra arrotondata, risulta pari a:

Importo arrotondato: 19.300,00 €/anno

10. PRECISAZIONI E NOTE CONCLUSIVE

Numero di perizia

Il repertorio è indicato sul frontespizio del documento ed è composto dal progressivo annuo e dall'anno di riferimento (-----/2025) e rappresenta l'identificativo univoco della versione peritale.

Limiti della valutazione

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

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

Data della Valutazione

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

Planimetrie, disegni

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

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

Immobili comparable

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

Costi e oneri fiscali

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

Finanziamenti

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

Regolamenti Comunali, riduzione del canone, Social Impact

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

ALLEGATI:

1. Fotografie
2. Planimetrie catastali e visura urbano
3. Estratto di mappa con visura terreni

IL VALUTATORE IMMOBILIARE
geom. Maria Romeo

E.Q. CON DELEGA
geom. Marco Petti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INGRESSO DA VIA GARIBALDI 25



ATRIO



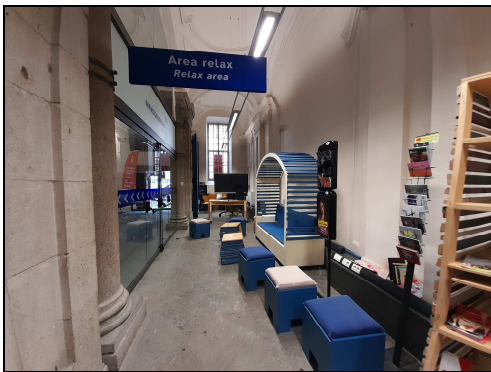
INGRESSO ALLA SALA



AREA ACCOGLIENZA



SALA



Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a

Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a

SALA

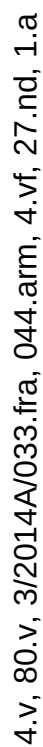


SERVIZI IGIENICI



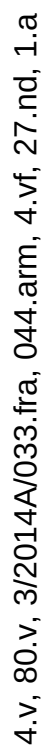
Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a



Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a



Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

Data: 28/08/2025 Ora: 9.45.53
Visura n.: T39086 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 1245 Particella: 156 Sub.: 7

INTERSTATO

1	COMUNE DI TORINO VIA PALAZZO DI CITTA' N. 1	00514490010*	(1) Proprietà
---	---	--------------	---------------

Unità immobiliare dal 05/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1245	156	7	1		B/4	1	22.069 m²	Totale: 503,9 m²	Euro 41.031,57	VARIAZIONE del 05/01/2016 Pratica n. T00001542 in atti dal 05/01/2016 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 478 1/2016)
Indirizzo												
VIA STAMPA TORINO 1 Piano S1-T - 2-3 - 4-5												
Nota												
Partita											Mod. 58	
-												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L219 - Foglio 1245 - Particella 156

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classale		Rendita
1		1245	156	7	1		B/4	1	22.069 m³	Totale: 503,9 m²	Euro 41.031,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo via												
VIA STAMPA TORINO 1												
Nota												
Partita												
11321												
Mod.58												
-												

Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

Data: 28/08/2025 Ora: 9.45.53
Visura n.: T39086
Pag.: 2



Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		1245	156	7	1		B/4	1	22,069 m²		Euro 41.081,57	VARIAZIONE MODIFICATA IDENTIFICATIVO dal 13/05/2005 Pratica n. TO0208664 in atti dal 13/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAIPE (n. 558/06/7/2005)
Indirizzo				VIA STAAMPATOB1 n. 1								
No offina						Partita		U321		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/05/2005

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.
1		200	23	7	1
Indirizzo		VIASTAAMPATOB1 n. 1		Partita	
No offina				U321	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classata e	Rendita	
1		200	23	7	1		B/4	1	22.069 m²		Euro 41.081,57 L. 79.448.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastario
Indirizzo		VIASTAAMPATOB1 n. 1										
No offina							Partita	U321	Mod.58		-	

Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

Data: 28/08/2025 Ora: 9.45.53
Visura n.: T39086
Pag: 3

Fine

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		200	23	7	1		B/4	1	22.069 m²		Euro 20,52 L. 39,724	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				VIASAMPATON n. 1									
Notifica		Pagata					11321		Mod.58				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

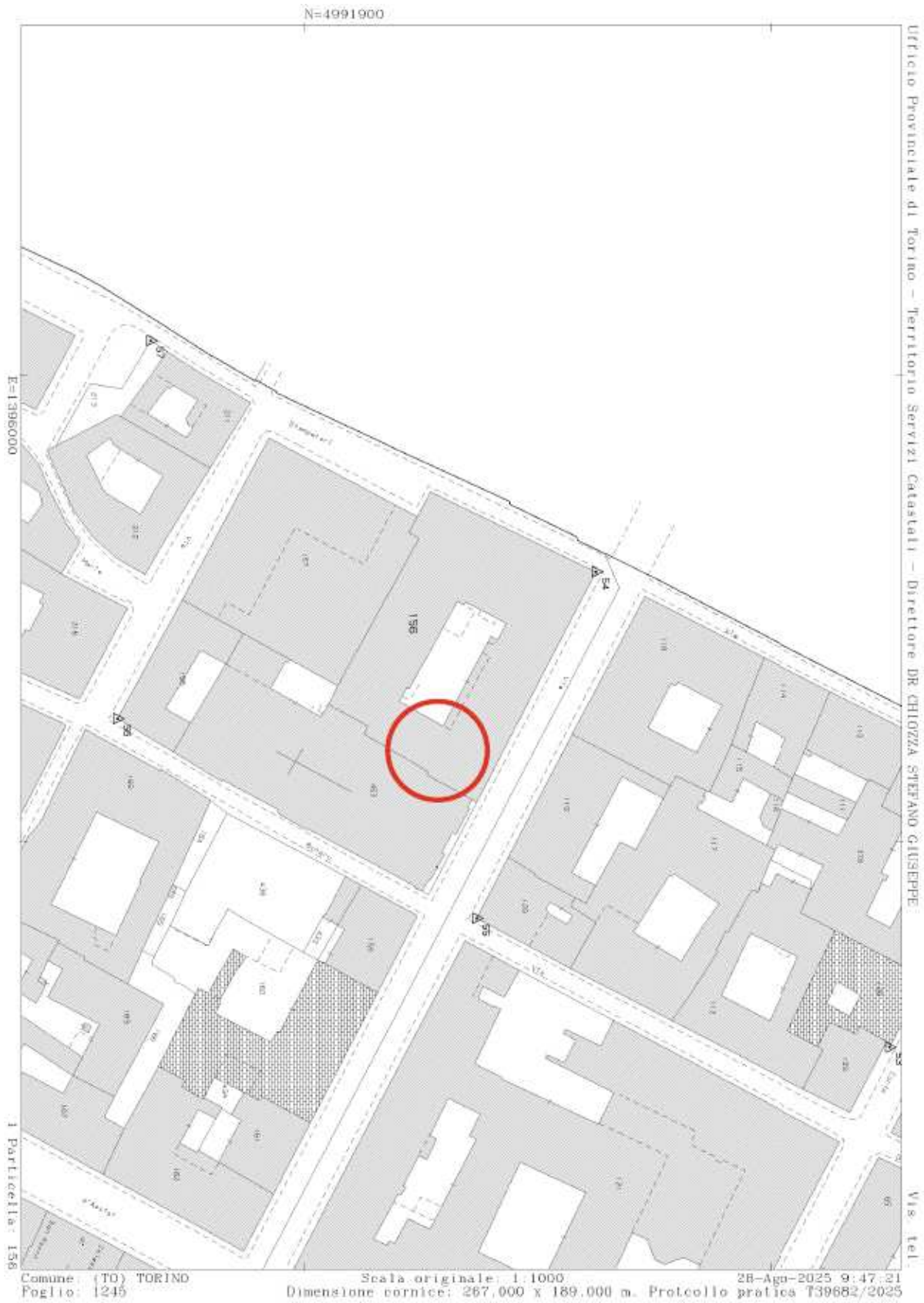
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORINO VIA PALAZZO DI CITTA' N. 1 DATI ANAGRAFICI	00514490010*	(1) Proprietà Fino al 13/05/2005
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a

Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025



4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a

Arrivo: AOO 044, N. Prot. 00026760 del 16/09/2025

4.v, 80.v, 3/2014A/033.fra, 044.arm, 4.vf, 27.nd, 1.a



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

Data: 28/08/2025 Ora: 9.46.36
Visura n.: T39372
Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice:L219)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 1245 Particella: 156

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	1245	156		-	ENTE URBANO	20 20			Impianto meccanografico del 26/08/1988
Notifica						Pasta		1	
Annotazioni			di stato: SOSTF 200 N L.22.23.146						

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L219 - Foglio 1245 - Particella 156/

Visura telematica