CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE PATRIMONIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE **N. 208/2026**

"EL BARRIO"

STRADA PROVINCIALE CUORGNE' 81 - TORINO

- Stima del canone annuo -

Dirigente di Divisione
Dott.ssa Paola Marengo

Funzionario in E.Q.
geom. Flavio Fabbiano

La valutatrice immobiliare
geom. Maria Romeo

15 settembre 2026

Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.22829 – 23213 - 23791
e-mail: valutazioni@comune.torino.it

"Pagina lasciata intenzionalmente in bianco"

INDICE

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

ALLEGATI

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	valutazione canone annuo
Indirizzo:	strada provinciale Cuorgnè 81, Torino
Descrizione:	El Barrio si trova in Falchera, nella periferia nord di Torino. E' uno spazio sociale in cui le persone si incontrano per condividere attività comuni, uno spazio di accoglienza che apre le sue porte a idee di giovani della città e del territorio.
Consistenza:	come da tabelle successive
Proprietà:	Città di Torino

Valutazione attuale: 56.000,00 €/anno

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE



Si procede al calcolo del canone annuo dell'edificio situato in strada provinciale Cuorgnè 81 in Torino, come richiesto dal Servizio Giovani, Diritto allo Studio e Città Universitaria con prot 23477 del 03 luglio 2026.

2. UBICAZIONE

L'edificio oggetto di stima si colloca nella Circoscrizione 6, codice zona D22, compreso nella fascia Periferica/Corona Nord, nel Borgo Vecchio di Falchera, l'insediamento rurale d'inizio Novecento, posizionato lungo l'asse di Strada di Cuorgnè. L'area storica sorge poco più a nord del fiume Stura di Lanzo ed è delimitata a est dalla linea ferroviaria e dal raccordo autostradale Torino-Caselle. Il cuore del borgo originario e il suo principale punto di riferimento geografico è la storica Cascina Falchera."

3. NOTIZIE STORICHE

"*L'edificio era la scuola di 'Ponte Stura' del quartiere Falchera ed è la costruzione più vecchia di questo territorio. Fu costruito nel 1898 su progetto dell'ingegnere Velasco per il Comune di Torino e ampliato nel 1926 per realizzare una piccola palestra e gli alloggi destinati alle maestre.*

Dal 2002 è sede di El Barrio, Centro per il Protagonismo Giovanile della Rete TO&TU della Città di Torino, co-gestito dalla Cooperativa CISV Solidarietà e l'Associazione MIAO Musica Internet Arte Oltre." (Tratto da Museo Torino)

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'edificio oggetto di valutazione è dotato di un'area pertinenziale esclusiva, interamente delimitata da un muro di cinta, con un ingresso pedonale e uno carraio. Si articola su tre piani fuori terra ed un livello interrato, con copertura a falde, caratterizzata da un manto di tegole a coppo. E' completato da un ulteriore corpo di fabbrica monopiano a copertura piana.

Sulle facciate dell'edificio predomina l'intonaco civile, impreziosito da serramenti esterni in legno e vetrocamera, con cornici decorative, fornite di inferriate di sicurezza al piano terreno.

I locali comprendono:

piano interrato: - locale cantina lato strada, nella parte con ingresso dal cortile non è stato possibile accedervi.

piano terra: - un salone attrezzato per grandi eventi culturali
- una cucina con dispensa
- una sala consumazione
- un backstage
- servizi igienici

piano primo: - quattro locali per attività con servizi igienici

piano secondo: - quattro locali per attività con servizi igienici.

5. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i locali risultano utilizzati.

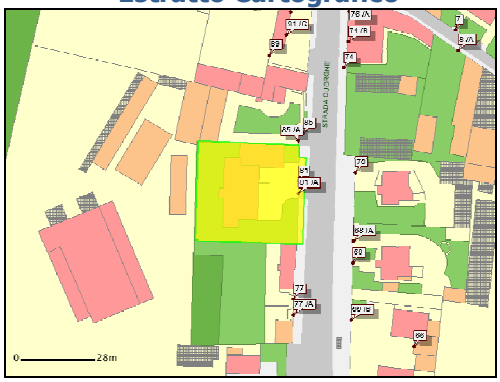
6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Con l'adozione del progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale (DCC 123 del 16/03/2026), vige il regime di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 commi 2 e 8 della L.R.56/1977.

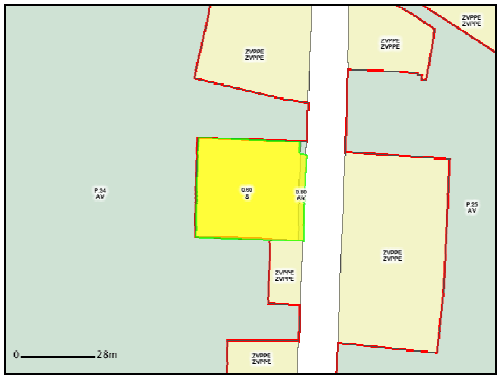
Per quanto previsto dal progetto definitivo del nuovo Piano Regolatore Generale (adottato con DGC 459 del 01/09/2026), l'immobile in oggetto ricade in Aree a

standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale: Attrezzature comuni.

Estratto Cartografico



Estratto del tema di Azzonamento PRG



PRG attuale: Tavola 1 Foglio 2B
Aree a servizi pubblici e a servizi assoggettati all'uso pubblico



Progetto Definitivo PRG
Aree a standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale: Attrezzature comuni



Informazioni relative alla Tavola 1 del PRGC di Torino - Azzonamento	
Riferimenti normativi	
Art. 21	**Zona/Area Normativa** - Ambito a Parco Urbano e Fluviale P24 (P. 24)
Art. 8	**Area AV** Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico
Art. 13	**(parte piana)** - Zone a Verde Privato con Preesistenze Edilizie (ZVPPE)
Art. 17	**(parte collinare)** Zone a verde privato con preesistenze edilizie Area ZVPPE Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 0.0010 - mq/mq
Art. 12	- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 (0.60)
Art. 8	Area AV Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico Area S

	Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico
Art. 19	**Aree per servizi** Attrezzature di interesse comune Parchi pubblici urbani e comprensoriali Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport Aree per campi nomadi
Art. 4	**Interventi** - I tipi di intervento consentiti sono: Completamento f1 Completamento f2 Manutenzione ordinaria, straordinaria Nuovo impianto Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia d1 Ristrutturazione edilizia d2 Ristrutturazione edilizia d3 Ristrutturazione edilizia d4 Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia
Art. 30	Fascia stradale

Variante geologica:

Dalla lettura della tavole "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)

L'ambito risulta essere compreso in zona gamma.

7. CONSISTENZA DEI LOCALI

In data 9 luglio 2026 è stato eseguito il sopralluogo in loco, dai tecnici dell'ufficio valutazioni geom. M. Romeo, alla presenza del Servizio Giovani, Diritto allo Studio e Città Universitaria.

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 *4,40* €/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.

BUILDING

STRADA PROVINCIALE CUORGNE' 81

Release 5.0.0 tertiary
Ufficio Valutazioni

β 1
γ 1

annually rent € 52.590,00

€ 4,40 *proportionate value clustering area*

t *income type building*

π 1

size category 9,755E-01

€ 4,40 *dedicated start up cluster*

α 1

4,390

floor	space	mq	ratio	level	feature	euro/ month	euro/ annually	euro/mq month	euro/mq annually
INTER	CANTINE	210	1,00	0,85	0,75	587,69	7.050,00	2,80	33,60
T	LOCALI	391	1,00	1,00	1,00	1.716,43	20.595,00	4,40	52,70
1	LOCALI	256	1,00	0,95	1,00	1.067,61	12.810,00	4,20	50,00
2	LOCALI	256	1,00	0,90	1,00	1.011,42	12.135,00	4,00	47,40

α <u>Tipologia costruttiva</u>:
1 fabbricato tradizionale per la zona

β <u>Qualità costruttiva</u>:
1 in linea con la tipologia costruttiva α

ϒ <u>Ubicazione:</u>
1 immobile ubicato in zona neutra

Π <u>Posizione particolare:</u>
1 neutra

Ratio: Destinazione Specifica
Level: Posizione Specifica
Feature: Unità Specifica

BUILDING

STRADA PROVINCIALE CUORGNE' 81

Release 5.0.0 tertiary
Ufficio Valutazioni

β	0,9		
γ	1	annually rent	€ 355,00

€ 4,50 *proportionate value clustering area*

t *income type building*

π	1	*size category*	*1,000E+00*
α	0,7		

€ 2,80 *dedicated start up cluster*

2,835

floor	space	mq	ratio	level	feature	euro/ month	euro/ annually	euro/mq month	euro/mq annually
T	TETTOIA	14	1,00	1,00	0,75	29,77	355,00	2,10	25,40

α <u>Tipologia costruttiva</u>:
0,7 volume in struttura disomogenea

β <u>Qualità costruttiva</u>:
0,9 minima

ϒ <u>Ubicazione:</u>
1 immobile ubicato in zona neutra

Π <u>Posizione particolare:</u>
1 neutra

Ratio: Destinazione Specifica
Level: Posizione Specifica
Feature: Unità Specifica

BUILDING

STRADA PROVINCIALE CUORGNE' 81

Release 5.0.0 tertiary
Ufficio Valutazioni

β	1		
γ	1	annually rent	€ 3.035,00

€ 4,40 *proportionate value clustering area*

t *income type building*

π	1	*size category*	*9,782E-01*
α	1		

€ 4,40 *dedicated start up cluster*

4,402

floor	space	mq	ratio	level	feature	euro/ month	euro/ annually	euro/mq month	euro/mq annually
T	AREA ESTERNA LIBERA	475	0,10	1,00	1,00	209,10	2.505,00	0,40	5,30
T	AREA ESTERNA LIBERA	505	0,02	1,00	1,00	44,46	530,00	0,10	1,00

α <u>Tipologia costruttiva</u>:
1 fabbricato tradizionale per la zona

β <u>Qualità costruttiva</u>:
1 in linea con la tipologia costruttiva α

ϒ <u>Ubicazione:</u>
1 immobile ubicato in zona neutra

Π <u>Posizione particolare:</u>
1 neutra

Ratio: Destinazione Specifica
Level: Posizione Specifica
Feature: Unità Specifica

9. CONCLUSIONI

Lo sviluppo del procedimento di stima precedentemente illustrato, permette di stabilire il canone annuo, espressione delle tabelle utilizzate per valutare l'immobile in relazione alle sue caratteristiche nonché alla sua consistenza, che è risultato di:

56.000,00 €/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 (...../2026) 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.

Catasto immobiliare

La corrispondenza degli immobili al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati non è stata verificata. Tale operazione non è condizionante ai fini della stima.
La verifica della rispondenza catastale e la "due diligence" tecnico-legale ai fini della stipula di atti e contratti esulano dall'ambito della presente 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.

Oneri fiscali e costi

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

La valutazione, se non diversamente indicato, non comprende nessun altro costo imputabile al compratore, locatore, concessionario, utilizzatore.

Finanziamenti

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

Riduzione del canone, Regolamenti Comunali *(es: 295; 397)***, 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 loro misurazione in termini di agio economico; ma può costituire la base su cui apporre l'eventuale "contrappeso" economico-sociale.

ALLEGATI:

1. Fotografie
2. Planimetrie catastali
3. Estratto di mappa

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DALLA SP di CUORGNE'



VISTA LATO STRADA con SPAZIO ESTERNO



VISTA SUL RETRO con SPAZIO ESTERNO





TETTOIA



PIANO TERRA

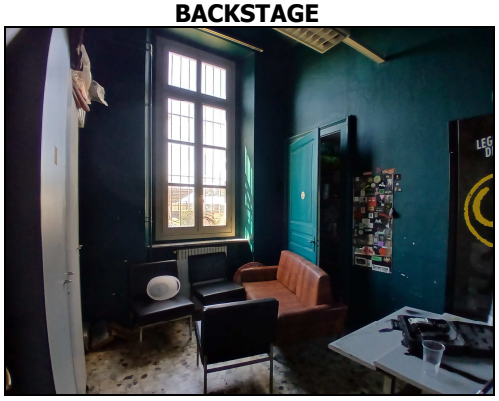
INGRESSO AL PIANO TERRA



ATRIO



BACKSTAGE

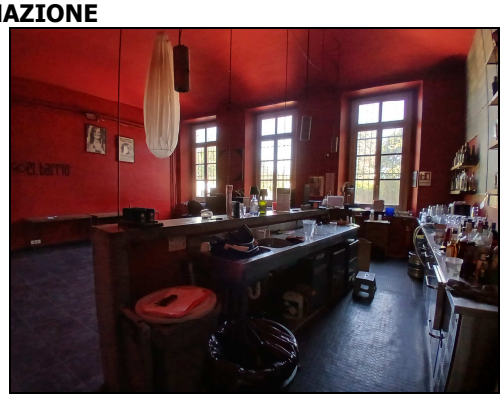


CUCINA



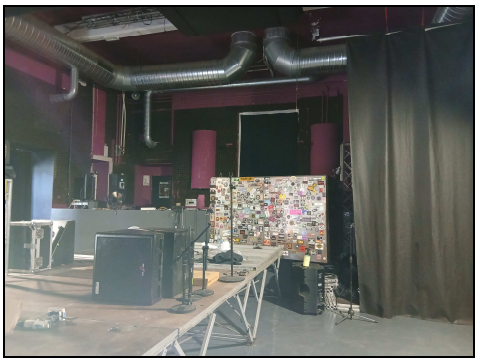
SALA CONSUMAZIONE





SALA CONCERTI





PIANO PRIMO

INGRESSO AI PIANI PRIMO E SECONDO



SALA WORKSHOP & INCONTRI



SALA POLIFUNZIONALE



LABORATORI





PIANO SECONDO

SALA POSE FOTOGRAFICA



LABORATORIO



UFFICI





PLANIMETRIE CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

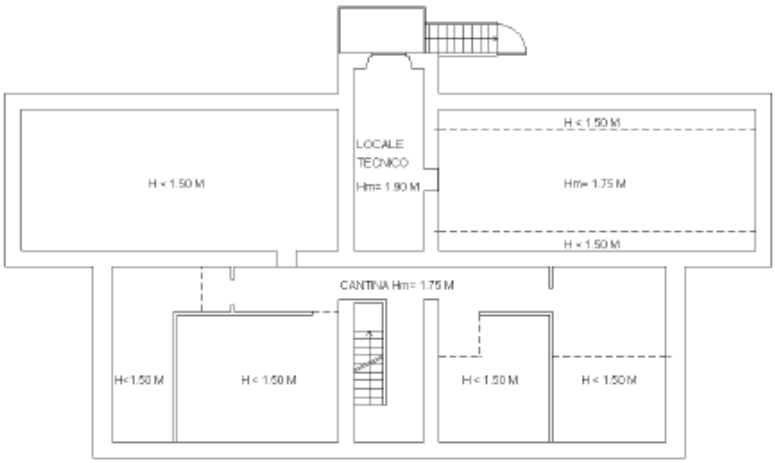
Dichiarazione protocollo n. TO0643176 del 09/09/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino
Strada Provinciale Di Cuorgne' civ. 81

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1027
Particella: 143
Subalterno: 3

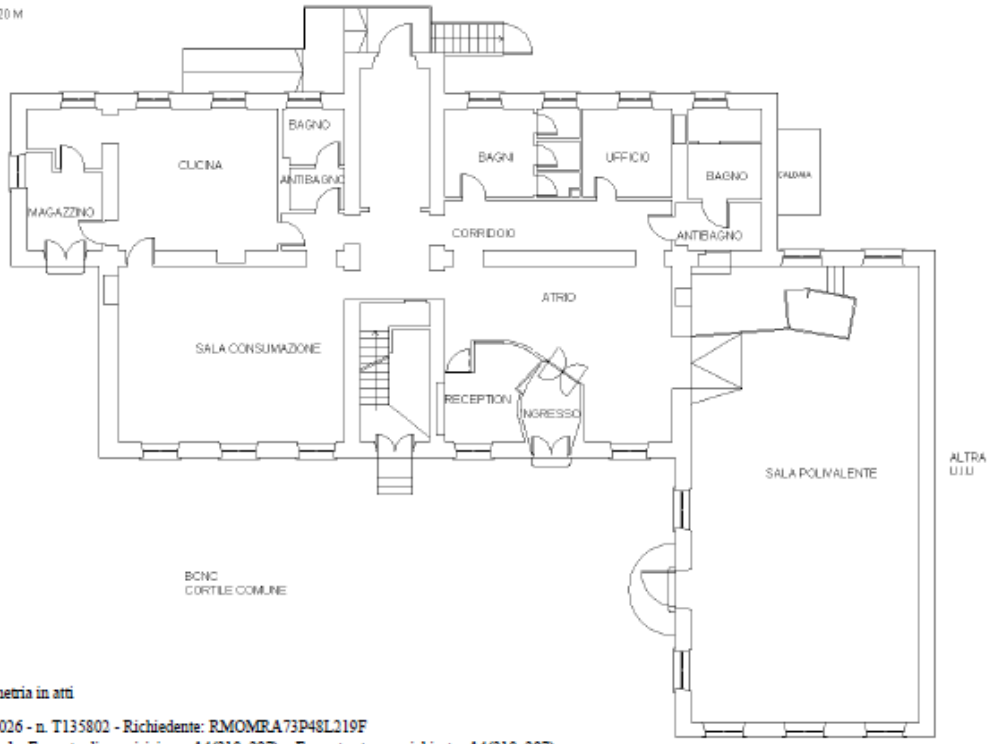
Compilata da:
Brero Valeria
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Torino N. 7028

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA
Hm = 4.20 M



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2026 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1027 - Particella 143 - Subalterno 3 >
STRADA CUORGNE' n. 81 Piano T-S1

Ultima planimetria in atti
Data: 06/07/2026 - n. T135802 - Richiedente: RMOMRA73P48L219F

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0643176 del 09/09/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino
Strada Provinciale Di Cuorgne' civ. 81

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1027
Particella: 143
Subalterno: 4

Compilata da:
Brero Valeria
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Torino N. 7028

Scheda n. 1 Scala 1:200

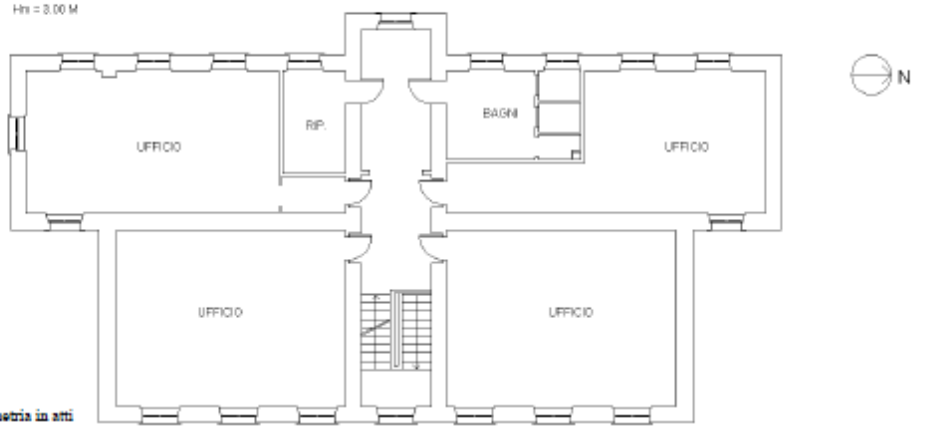
PIANO PRIMO

Hn = 3.00 M



PIANO SECONDO

Hn = 3.00 M



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2026 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1027 - Particella 143 - Subalterno 4 >
STRADA CUORGNE n. 81 Piano 1-2-3

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0643176 del 09/09/2011

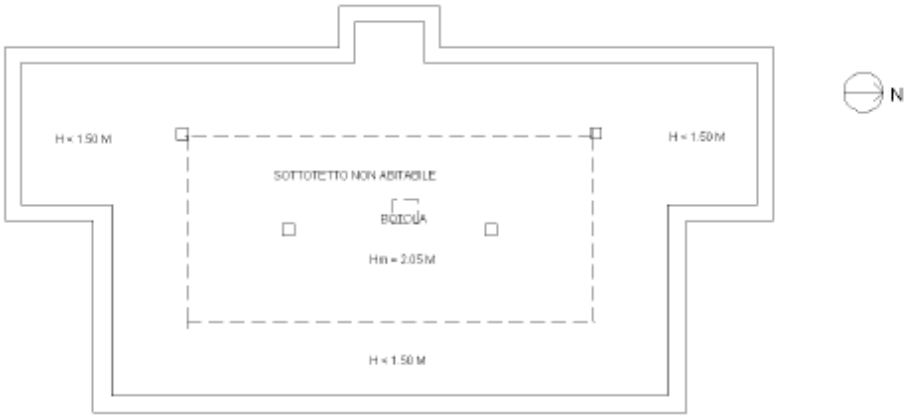
Planimetria di u.i.u.in Comune di Torino

Strada Provinciale Di Cuorgne' civ. 81

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Brero Valeria
Foglio: 1027	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 143	
Subalterno: 4	Prov. Torino N. 7028

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO TERZO (SOTTOTETTO)



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2026 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1027 - Particella 143 - Subalterno 4 >
STRADA CUORGNE' n. 81 Piano 1-2 - 3

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

