



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

RELAZIONE DI PERIZIA N. 065/2024

PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31
EDIFICIO DENOMINATO MERCATO ITTICO

STIMA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 99ENNALE
COMPENSIVA DEGLI OBBLIGHI A CARICO DEL SUPERFICIARIO
IPOTESI B
INGRESSO POLIZIA MUNICIPALE LATO CORSO REGINA MARGHERITA

UNITA' OPERATIVA: Geom. Marco Petti
P.O. VALUTAZIONI ASSET IMMOBILIARI: Geom. Flavio Fabbiano
Istruttoria: Geom. Marco Papalia

FEBBRAIO 2024



Piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino - tel. +39.011.011.2372-23213 - fax +39.011.011.23729

e-mail: valutazioni@comune.torino.it

All. n. D01

Arrivo: AOO 004, N. Prot. 00005082 del 29/02/2024

8.v, 40.v, 20.v, 1/2012A/004.fra, 004.arm, 13.vf, 239.nd, 1.a

Arrivo: AOO 004, N. Prot. 00005082 del 29/02/2024

8.v, 40.v, 20.v, 1/2012A/004.fra, 004.arm, 13.vf, 239.nd, 1.a

PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

A riscontro della richiesta prot. arrivo 955 del 09.02.2024 da parte del Dipartimento Commercio si procede alla determinazione del corrispettivo spettante alla Città di Torino per la costituzione di una proprietà superficiaria 99ennale sull'immobile denominato ex Mercato ittico di Torino.

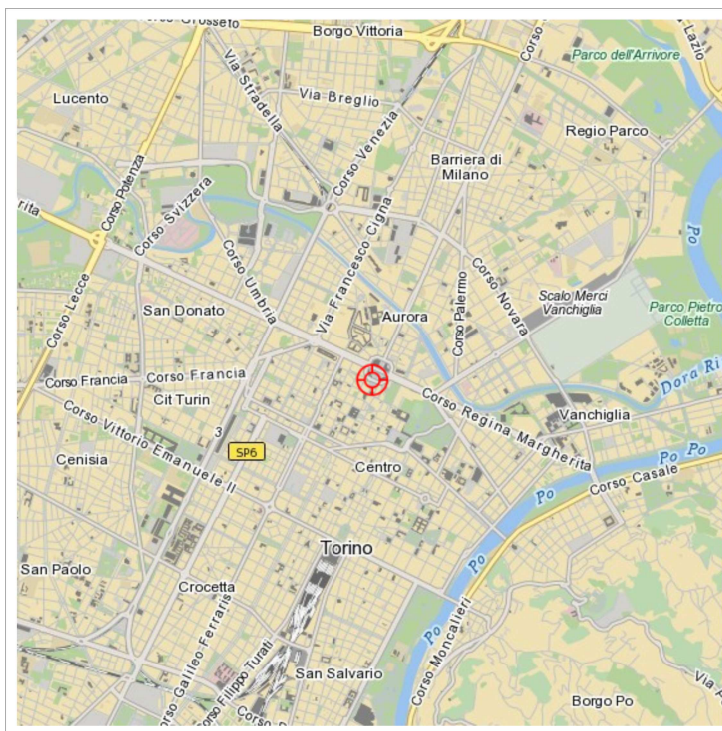
VALIDITÀ E LIMITI DELLA STIMA

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti dalla documentazione agli atti e non sono stati, pertanto, eseguiti rilievi metrici e verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive ed altri diritti reali; di conseguenza qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente alla data di redazione della perizia non è stata considerata nel perimetro di valutazione e pertanto invaliderà la presente relazione di stima.

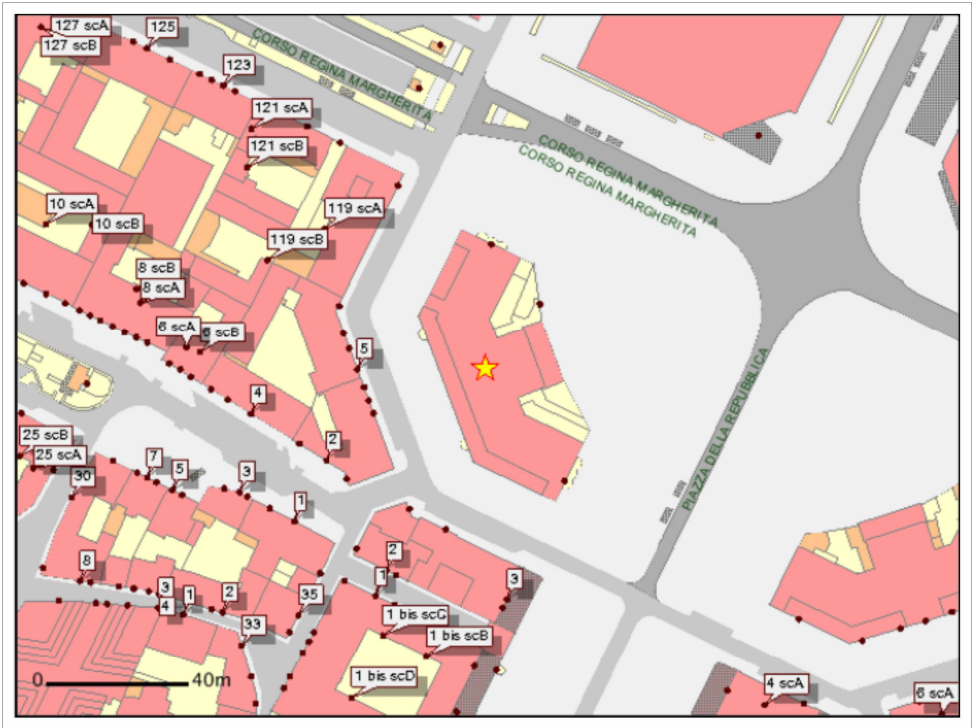
L'IMMOBILE

Localizzazione dell'immobile

Il complesso è ubicato nel centro cittadino, sulla perimetrale del quadrante sud-ovest di piazza della Repubblica, nella microzona censuaria n. 20 (Semincentrale Porta Palazzo), Circoscrizione 7 (Aurora – Vanchiglia – Sassi – Madonna del Pilone).



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



ESTRATTO DELLA CARTA TECNICA

Destinazione urbanistica

Informazioni relative alla Tavola 1 del PRGC di Torino - Azzonamento		
Zona/Area Normativa	- Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS)	Riferimenti normativi Art. 10
	▪ Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico	Art. 8 Area S
Aree per servizi	▪ Mercati e centri commerciali pubblici	Riferimenti normativi Art. 19
		Riferimenti normativi 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 interventoRiferimenti
normativi**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 della costruzione ottocentesca della città	RES	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 della costruzione ottocentesca della città	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 della costruzione ottocentesca della città	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 della costruzione ottocentesca della città	RIS	RIE

Note Intervento:

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

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 il punto individuato in cartografia:

- ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

È possibile consultare in modo completo tutte le prescrizioni introdotte dalla variante geologica sul [geoportale della città](#).

L'immobile individuato risulta essere compreso:

- tra i "BENI CULTURALI" indicati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI CULTURALI" dall'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza tra gli "EDIFICI DI PREGIO STORICO ARTISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1089/39.

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

Mercato ittico coperto di Porta Palazzo Indirizzo: PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31	Fonte: SOPRINTENDENZA
---	-----------------------



ESTRATTO DEL P.R.G.C

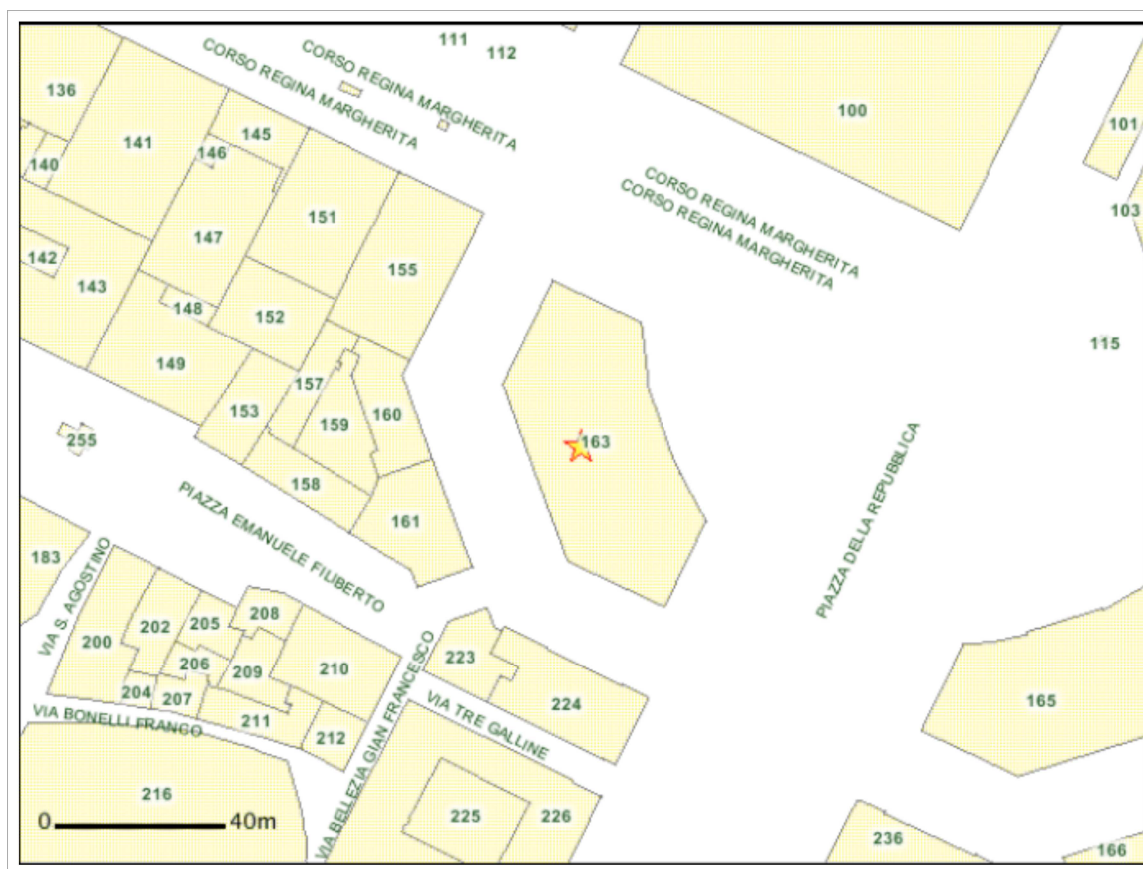
Identificazione Catastale

L'immobile risulta così censito al Catasto Terreni di Torino:

- Foglio 1217 particella 163 - Ente Urbano - superficie 2.195 mq

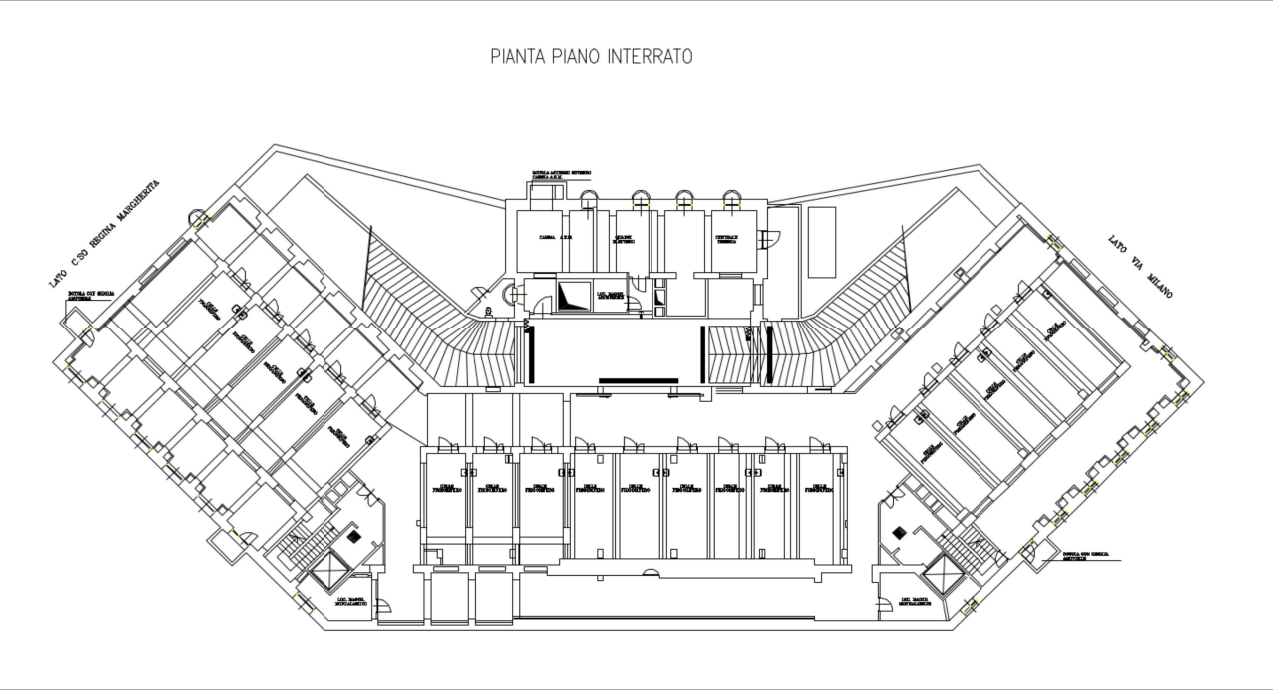
L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati di Torino:

- Foglio 1217 particella 163 – sub 3 - Categoria E/9 (ex mercato)
- Foglio 1217 particella 163 – sub 4 - Categoria D/1 (cabina AEM)
- Foglio 1217 particella 163 – sub 5 - Categoria C/1 (ex locale commerciale BAR)
- Foglio 1217 particella 163 – sub 6 - Categoria A/3 (ex alloggio custode)
- Foglio 1217 particella 163 – sub 7 - Categoria B/4 (uffici)

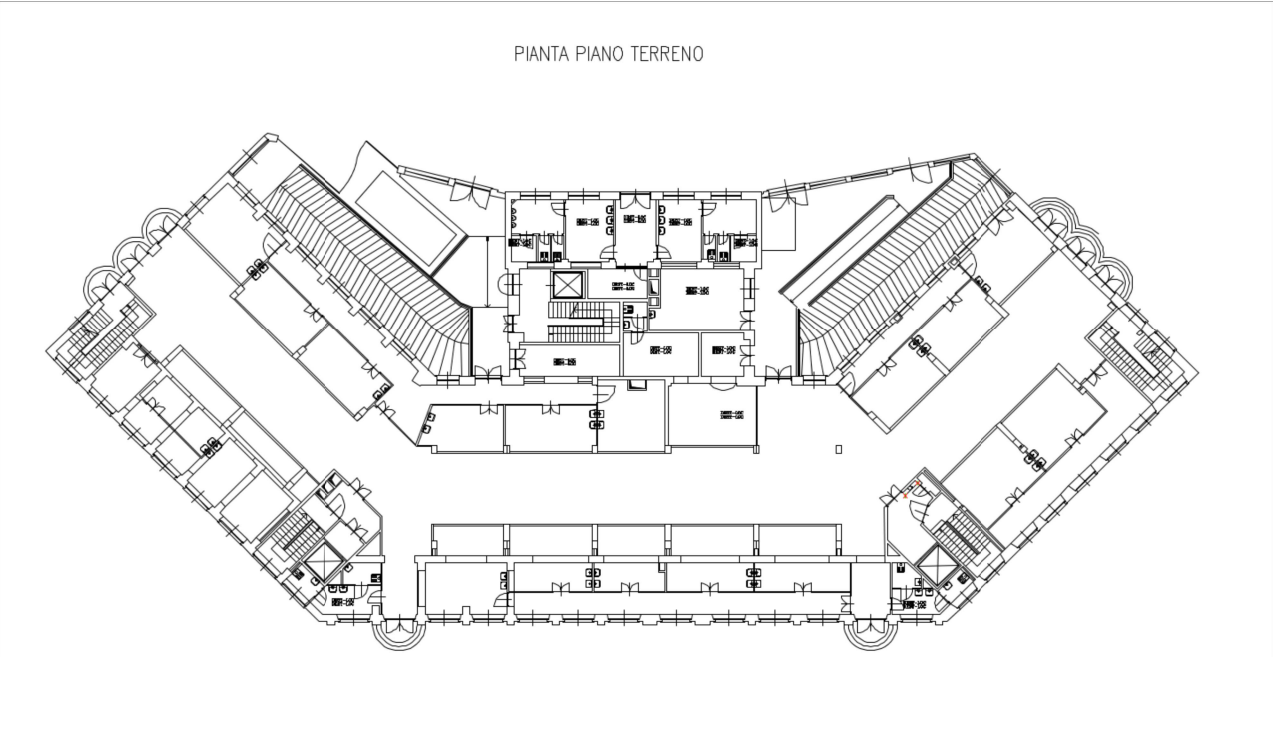


MAPPA CATASTO TERRENI

In sede di sopralluogo si è osservato che la documentazione catastale reperita in Banca dati non rispecchia l'attuale situazione censita.



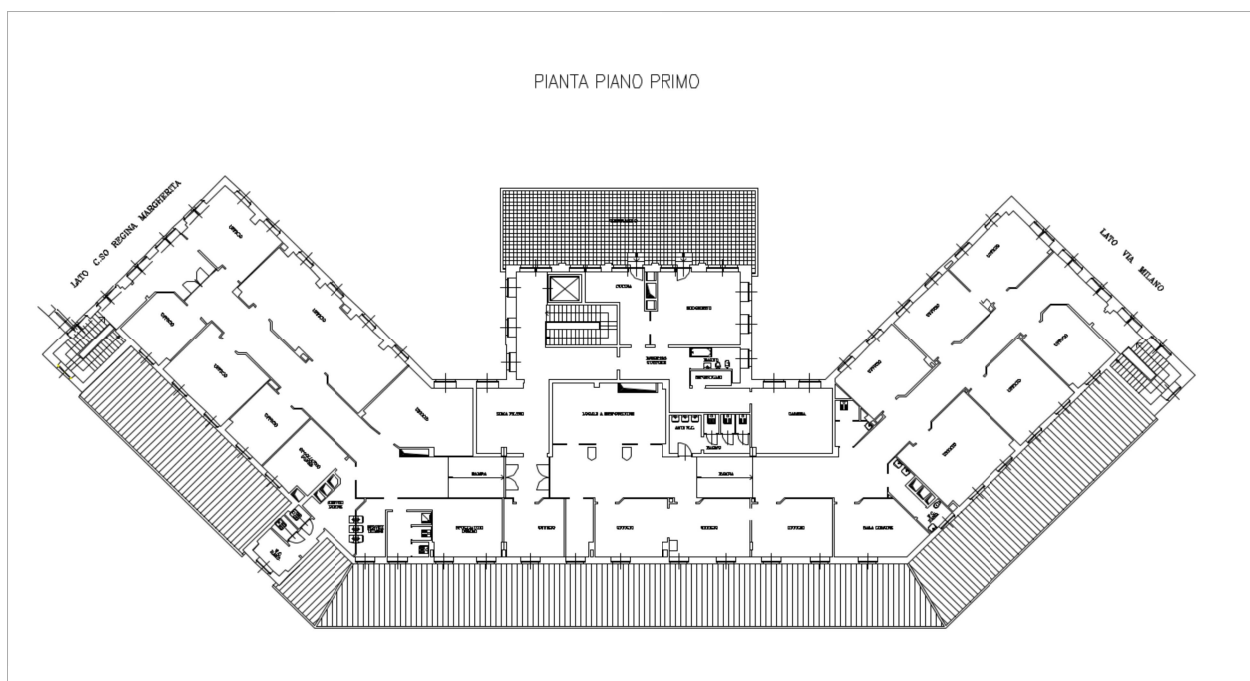
ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO INTERRATO



ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO TERRENO

Arrivo: AOO 004, N. Prot. 00005082 del 29/02/2024

8.v, 40.v, 20.v, 1/2012A/004.fra, 004.arm, 13.vf, 239.nd, 1.a



ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO PRIMO

Descrizione dell'immobile

Il Padiglione II, che ospitava il mercato ittico, e il Padiglione V, mercato alimentare, sono stati realizzati nel 1836 su progetto dell'ingegner Barone, tipici e significativi esempi di costruzione per servizi della prima metà Ottocento.

L'ex mercato ittico è stato seriamente danneggiato dai bombardamenti del 1942 nella porzione orientale; tale parte è stata ricostruita sull'immagine della preesistenza utilizzando però la tecnica del cemento armato.

Nel 1995 il complesso è stato oggetto dell'ultima ristrutturazione.

L'immobile si eleva a due piani fuori terra più interrato.

Il piano interrato, in buona parte in disuso, ospitava celle frigorifere e locali tecnici.

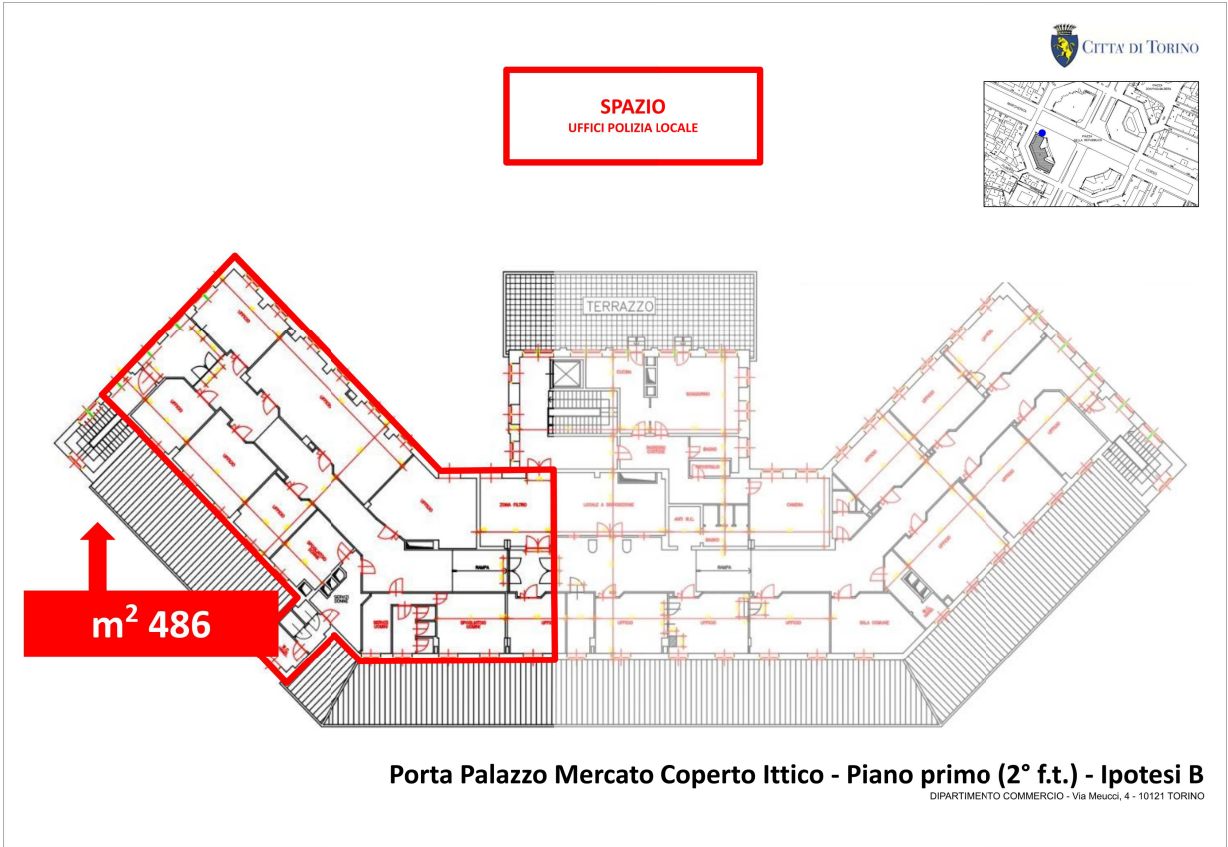
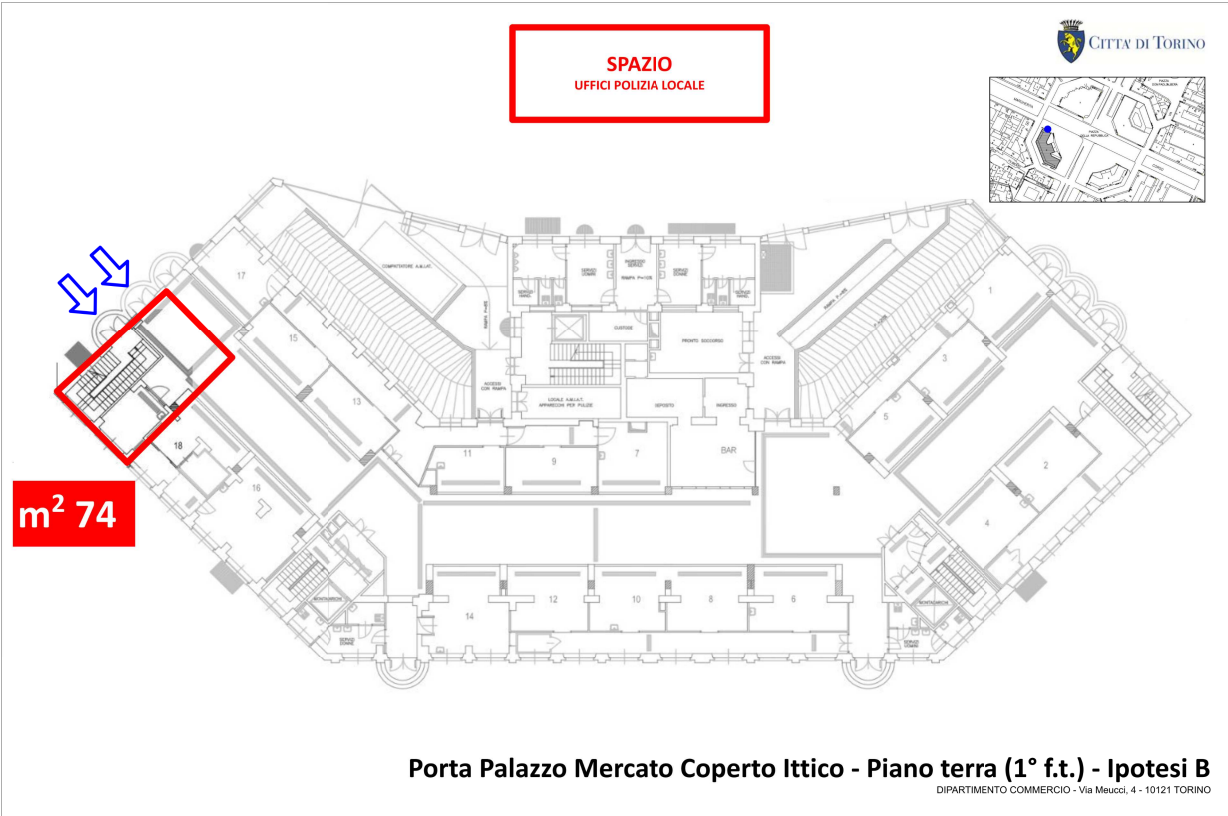
Il piano terreno è costituito essenzialmente da un ampio corridoio di distribuzione su cui si affacciavano gli stand dei commercianti; altri locali che costituivano un bar interno, posto di pronto soccorso e servizi igienici per il mercato all'aperto, i quali risultano ora non più utilizzati.

L'intero primo piano, compreso l'ex alloggio custode, è utilizzato dalla sezione territoriale dei vigili urbani.

Nella presente perizia si terrà conto dei seguenti obblighi a carico del Superficiario:

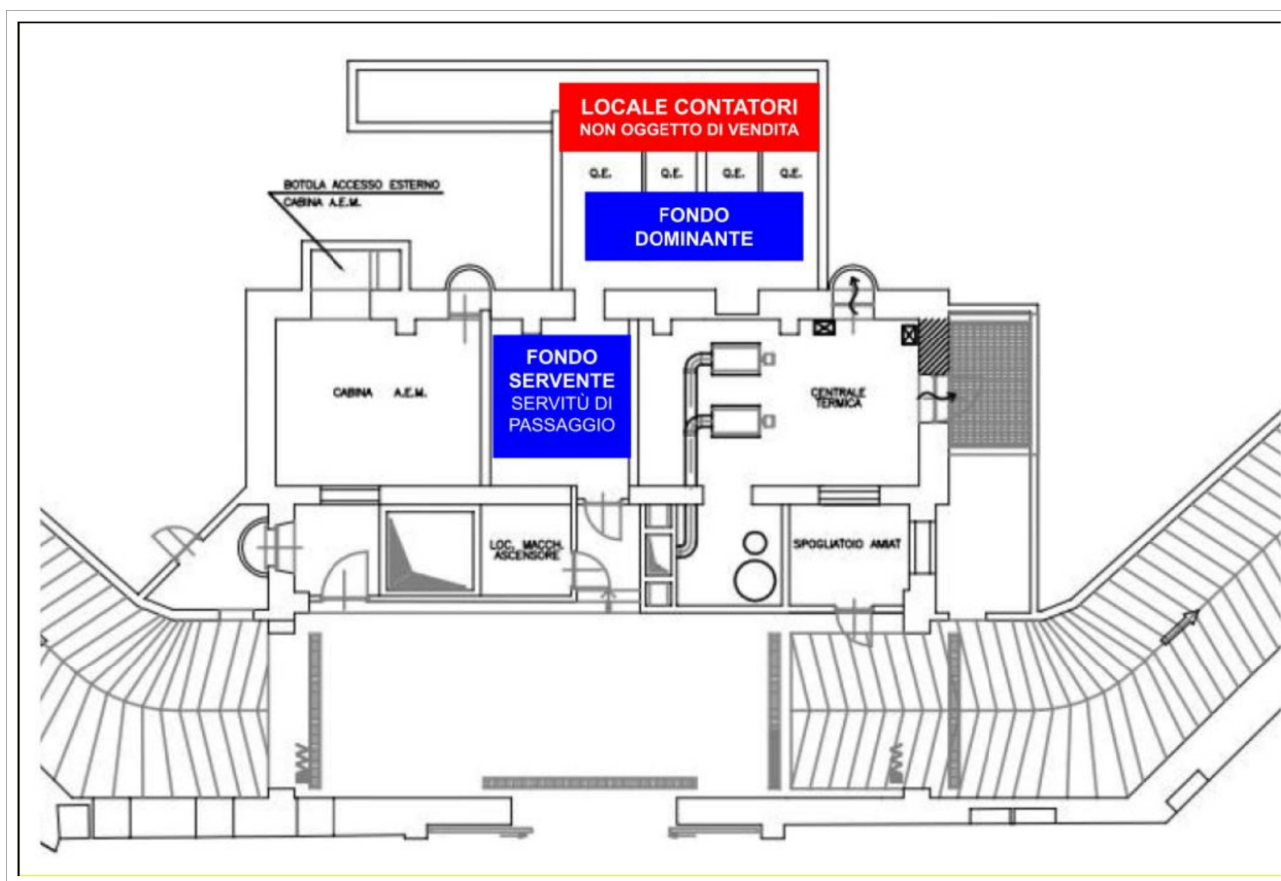
- L'aggiudicatario dovrà, previo intervento di restauro/risanamento conservativo, concedere in comodato gratuito i locali del primo piano destinati al Corpo di Polizia Locale di Porta Palazzo così come individuati nella planimetria di seguito allegata.

Arrivo: AOO 004, N. Prot. 00005082 del 29/02/2024



8.v, 40.v, 20.v, 1/2012A/004.fra, 004.arm, 13.vf, 239.nd, 1.a

- L'immobile inoltre, dovrà essere gravato da servitù di passaggio gratuita a favore della Città sulla rampa di accesso al piano interrato e sul locale "quadri elettrici" del Mercato Ittico a favore del "locale contatori" del Mercato di Porta Palazzo Quadrante abbigliamento/merceria ancora da censire come meglio individuati nella planimetria sotto riportata.



- L'aggiudicatario dovrà infine, previo restauro/risanamento conservativo, concedere in comodato gratuito, al piano terra, idonei locali da adibire a bagni pubblici (attualmente 100 mq circa) a servizio del quadrante del mercato abbigliamento e mercerie. Anche detti locali dovranno essere riqualificati a carico dell'aggiudicatario.

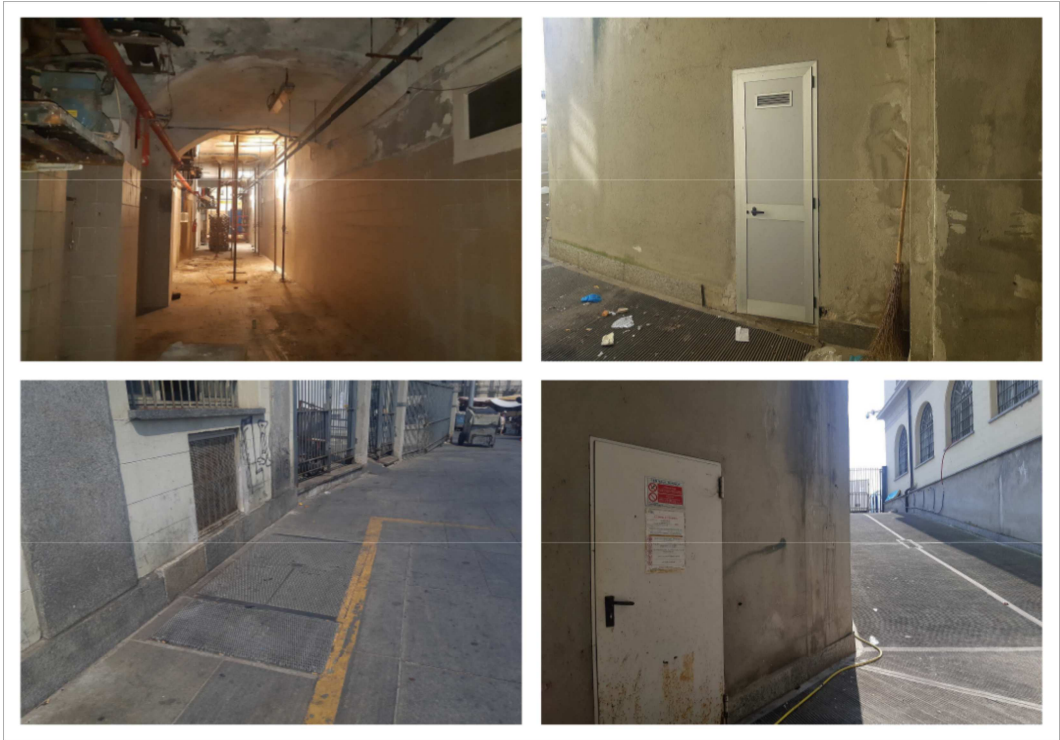
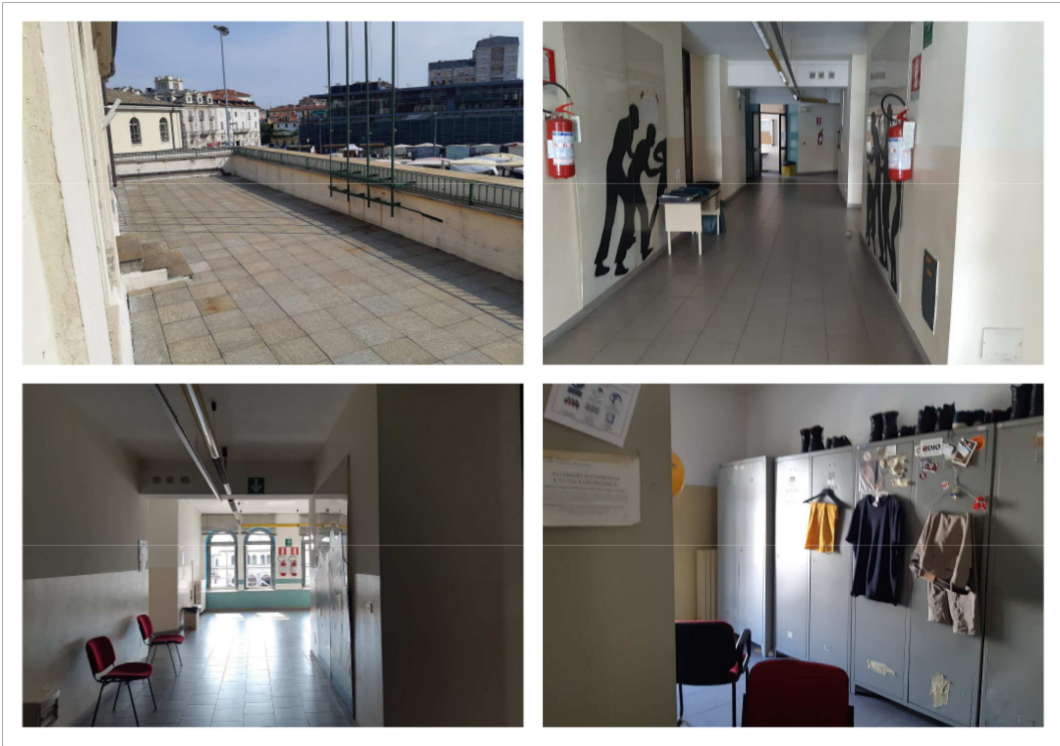
La gestione, manutenzione e cura degli stessi rimarrà a carico della Città, detti locali potranno essere individuati nell'attuale ubicazione ovvero ricollocati in altro spazio del compendio sempre al piano terra secondo il progetto presentato, condiviso ed approvato.

Tutte le indicazioni succitate sono state desunte dalla scheda tecnico patrimoniale allegata al bando di asta pubblica 94/2023, le cui prescrizioni saranno riproposte anche nel prossimo bando.



Arrivo: AOO 004, N. Prot. 00005082 del 29/02/2024

8.v, 40.v, 20.v, 1/2012A/004.fra, 004.arm, 13.vf, 239.nd, 1.a



Si precisa che questo ufficio non entra in merito alla regolarità edilizia ed alla stabilità statica dei locali osservati in fase di sopralluogo, rimandando tali verifiche alle Direzioni/Divisioni competenti in materia; La presente perizia è pertanto finalizzata alla determinazione del valore dell'immobile presupponendo la legittimità edilizia e l'idoneità statica dei locali.

Consistenze dell'immobile

Le consistenze dell'immobile sono state determinate applicando le istruzioni contenute nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo delle tramezzature interne e delle murature esterne, queste ultime computate fino a 50 cm di spessore.

Si riportano di seguito le consistenze relative all'immobile in oggetto, rilevate dagli elaborati grafici catastali reperiti on line.

Piano Interrato		Superficie lorda	Coefficiente omogenizzazione	Superficie commerciale
	Locali Sgombero / Magazzino	1.219,00	0,50	609,50
Piano Terreno				
	Uffici	1.538,00	1,00	1.538,00
Piano Primo				
	Uffici	1.168,00	1,00	1.168,00
	Terrazzo	100,00	0,20	20,00
TOTALE				3.335,50 mq

METODO DI STIMA

La metodologia estimativa adottata per giungere alla determinazione del valore unitario da applicare alla stima, è quello sintetico comparativo, e si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame, procedendo infine ad una "normalizzazione" dei prezzi reperiti, attraverso opportuni coefficienti di ponderazione.

Indagini relative al mercato immobiliare

Se pur con le dovute specificità proprie dell'immobile e della sua destinazione, di cui la stima dovrà tenere opportunamente conto, nella analisi del mercato immobiliare, si prenderà in esame la destinazione commerciale, attingendo come fonti informative ad una serie di annunci di vendita reperiti "on line" (*comparable*) ad una distanza massima di 600 metri dal nostro edificio (*subject*). Nell'analisi dei dati, si terrà conto delle specificità del bene in argomento, gli eventuali vincoli, etc., che richiedono prudenzialmente un riaggiustamento dei valori rilevati dalle fonti.

Il più probabile valore di mercato finale sarà dato dalla media dei valori opportunamente pesati.

Di seguito si indicano i valori dei coefficienti utilizzati nella presente analisi:

Coefficiente dimensionale fonte: <i>Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico - MEF</i>	10 – 45 (mq)	45 – 70 (mq)	70 – 120 (mq)	120 -150 (mq)	150 – 500 (mq)	500 – 2.000 (mq)
	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,80

Coefficiente per vincolo fonte: <i>Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico - MEF</i>	VINCOLO PAESAGGISTICO/CULTURALE/INTERESSE PUBBLICO	NON VINCOLATO	VERIFICA IN CORSO / SOTTOPOSTO A TUTELA
	0,80	1,00	0,90

Livello finiture esterne fonte: <i>F. Paglia e P. Carvelli, Manuale dei coefficienti di differenziazione EPC Editore 2012</i>	LUSO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO
	1,20	1,10	1,00	0,80

Stato conservativo/manutentivo fonte: <i>Consulente immobiliare, ed. Il Sole 24 ore</i>	OTTIMO	BUONO	MEDIOCRE	PESSIMO	INADEGUATO
	1,10	1,00	0,80	0,60	0,40

Tipologia Riscaldamento fonte: <i>Consulente immobiliare, ed. Il Sole 24 ore</i>	CENTRALIZZATO	AUTONOMO	ASSENTE
	1,00	1,05	0,95

Coefficiente di veduta o prospetto fonte: <i>F. Paglia e P. Carvelli, Manuale dei coefficienti di differenziazione EPC Editore 2012</i>	UNICO FRONTE	2 FRONTI CONTRAPPOSTI	DA 2 A 3 FRONTI ANGOLARI	LIBERO SU 4 LATI
	0,95	1,00	1,05	1,10

DESTINAZIONE COMMERCIALE – DATI RILEVATI A FEBBRAIO 2024

N.	AGENZIA	INDIRIZZO IMMOBILE	SUPERFICI E (mq)	PIANO	LIVELLO FINITURE ESTERNE	STATO CONSERVATIVO	FRONTI / VEDUTE	TIPOLOGIA RISCALDAMENTO	RICHIESTA (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)
1	Immobiliare.it	v. Corte d'Appello	200	P.T.	SIGNORILE	OTTIMO	2 CONTRAPPOSTI	CENTRALIZZATO	470.000,00	2.350,00
2	Immobiliare.it	v. della Consolata	45	P.T.	MEDIO	OTTIMO	2 CONTRAPPOSTI	CENTRALIZZATO	110.000,00	2.444,44
3	Immobiliare.it	v. delle Orfane	68	P.T.	SIGNORILE	BUONO	2 CONTRAPPOSTI	AUTONOMO	195.000,00	2.867,65
4	Immobiliare.it	v. Bellezia	60	P.T.	SIGNORILE	OTTIMO	2 CONTRAPPOSTI	AUTONOMO	148.000,00	2.466,67
5	Immobiliare.it	v. San Tommaso	70	P.T.	MEDIO	OTTIMO	2 CONTRAPPOSTI	CENTRALIZZATO	180.000,00	2.571,43

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE (INTERO COMPENDIO)

RIF. DATO N.	EVENTUALE VINCOLO	LIVELLO DI FINITURE ESTERNE	STATO CONSERVATIVO	TIPOLOGIA RISCALDAMENTO
SUBJECT	VINCOLO INTERESSE PUBBLICO (0,80)	SIGNORILE (1,10)	PESSIMO (0,60)	AUTONOMO (1,05)

Individuati i prezzi e le caratteristiche degli immobili da utilizzare come confronto con il bene oggetto della presente stima si procede applicando dei coefficienti ad ogni caratteristica presa in esame. Se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al comparable il coefficiente sarà maggiore di 1, nel caso contrario il coefficiente da attribuire sarà minore di 1.

Il prodotto dei singoli coefficienti darà come risultato il coefficiente sintetico di ponderazione che verrà applicato al prezzo del comparable. Il più probabile valore di mercato finale sarà dato dalla media dei valori opportunamente pesati.

Le fonti prese in esame possono fornire una percentuale di scostamento (cd. Sconto) tra il prezzo d'offerta e il valore effettivo di zona, quantificabile in circa il 15%.

MATRICE DI PONDERAZIONE

Rif. dato n.	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Subject
Natura del dato	offerta	offerta	offerta	offerta	offerta	-
Valore unitario offerto (€/mq)	2.350,00	2.444,44	2.867,65	2.466,67	2.571,43	-
Aggiornamento temporale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Alea di contrattazione (- 15%)	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	-
Taglio dimensionale	0,80	1,20	1,10	1,10	1,00	0,80
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,00	0,67	0,73	0,73	0,80	
Vincolo paesaggistico/culturale/interesse pubblico	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	
Livello finiture esterne	1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	1,10
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	
Stato conservativo/manutentivo	1,10	1,10	1,00	1,10	1,10	0,60
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	0,55	0,55	0,60	0,55	0,55	
Tipologia Riscaldamento	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,00	1,05	1,00	1,05	1,05	
Tipologia Riscaldamento	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	
Più probabile valore unitario (€/mq)	913,14	731,38	891,43	731,93	923,25	838,22

ELABORAZIONE DELLA STIMA

Per la determinazione del valore dell'immobile utilizzeremo il valore unitario precedentemente quantificato, dedotto di una percentuale che tenga conto delle servitù di cui sarà gravato il compendio, che possiamo quantificare in un 2% (*fonte: Circolare Ministero dei LL.PP. n. 12480 del 26/03/1966*).

Valore Intero Compendio = 3.335,50 mq x 838,22 €/mq x 0,98 = 2.739.996,15 €
arrotondabile a 2.740.000,00 euro

Al fine di tenere conto dell'impegno che l'aggiudicatario dovrà assumersi circa la ristrutturazione e successivamente alla concessione in comodato d'uso gratuito di una porzione del succitato immobile a favore del Corpo di Polizia Municipale di Porta Palazzo, si procede alla stima del valore di detta porzione.

DESTINAZIONE UFFICI – DATI RILEVATI A FEBBRAIO 2024

N.	AGENZIA	INDIRIZZO IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	PIANO	LIVELLO FINITURE ESTERNE	STATO CONSERVATIVO	TIPOLOGIA RISCALDAMENTO	RICHIESTA (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)
1	Immobiliare.it	c. Principe eugenio	220	P.2	SIGNORILE	BUONO	CENTRALIZZATO	395.000,00	1.795,45
2	Immobiliare.it	c. Palestro	218	P.T.	MEDIO	OTTIMO	AUTONOMO	348.000,00	1.596,33
3	Immobiliare.it	c. Brescia	40	P.T.	SIGNORILE	OTTIMO	CENTRALIZZATO	80.000,00	2.000,00
4	Immobiliare.it	c. Siccardi	190	P.T.	SIGNORILE	BUONO	CENTRALIZZATO	320.000,00	1.684,21
5	Immobiliare.it	p. XI Febbraio	610	P.T.	SIGNORILE	BUONO	AUTONOMO	1.100.000,00	1.803,28

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE (UFFICI IN CONCESSIONE GRATUITA)

RIF. DATO N.	EVENTUALE VINCOLO	LIVELLO DI FINITURE ESTERNE	STATO CONSERVATIVO	TIPOLOGIA RISCALDAMENTO
SUBJECT	VINCOLO INTERESSE PUBBLICO (0,80)	SIGNORILE (1,10)	OTTIMO (1,10)	AUTONOMO (1,05)

Individuati i prezzi e le caratteristiche degli immobili da utilizzare come confronto con il bene oggetto della presente stima si procede applicando i coefficienti ad ogni caratteristica presa in esame. Se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente sarà maggiore di 1, nel caso contrario il coefficiente da attribuire sarà minore di 1.

Il prodotto dei singoli coefficienti darà come risultato il coefficiente sintetico di ponderazione che verrà applicato al prezzo del comparable. Il più probabile valore di mercato finale sarà dato dalla media dei valori opportunamente pesati.

Le fonti prese in esame forniscono una percentuale di scostamento (cd. Sconto) tra il prezzo d'offerta e il valore effettivo di zona, quantificabile in circa il 15%.

MATRICE DI PONDERAZIONE

Rif. dato n.	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Subject
Natura del dato	offerta	offerta	offerta	offerta	offerta	-
Valore unitario offerto (€/mq)	1.795,45	1.596,33	2.000,00	1.684,21	1.803,28	-
Aggiornamento temporale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Alea di contrattazione (- 15%)	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	-
Taglio dimensionale	0,80	0,80	1,20	0,80	0,80	0,80
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,00	1,00	0,67	1,00	1,00	
Vincolo paesaggistico/culturale/interesse pubblico	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	
Livello finiture esterne	1,10	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	
Stato conservativo/manutentivo	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	
Tipologia Riscaldamento	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,05
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00	
Più probabile valore unitario (€/mq)	1410,15	1194,06	952,00	1322,78	1348,85	1245,57

Valore Uffici in comodato = 560 mq x 1.245,57 €/mq = 697.519,20 €

arrotondabile a 698.000,00 euro

Al fine di tenere conto dell'impegno che l'aggiudicatario dovrà assumersi circa la riqualificazione di idonei locali da adibire a bagni pubblici (attualmente circa 100 mq) e successivamente alla concessione in comodato d'uso gratuito, si procede alla stima del valore di detta porzione.

Valore Bagni Pubblici in comodato = 100 mq x 1.245,57 €/mq = 124.557,00 €

arrotondabile a 125.000,00 euro

Valore finale Compendio

= 2.740.000,00 € - 698.000,00 € - 125.000,00 € = 1.917.000,00 €

arrotondabile a 1.920.000,00 euro in cifra tonda.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Partendo dal valore dell'immobile in piena proprietà, occorre considerare che il mercato apprezza di meno un fabbricato detenuto in diritto di superficie rispetto ad uno in piena proprietà; partendo dal tasso di rendimento della tipologia immobiliare in analisi (destinazione commerciale $r = 10,69\%$), considerata la durata del diritto di superficie, 99 anni, e tenuto altresì conto di un premio di incertezza pari al $2,00\%$, con opportuna formula finanziaria viene determinato un differenziale economico tra diritto di superficie e piena proprietà pari al $97,99\%$, riconducendo ad un valore pari a € 1.880.000,00.

CONCLUSIONI

Avendo analizzato l'immobile nello stato in cui si trova, e tenuto conto degli obblighi e delle servitù in capo agli eventuali proponenti, si ritiene che all'attualità il più probabile valore della proprietà superficiaria 99ennale del compendio in esame, risulta essere di **1.880.000,00 €**.

Si evidenzia che modificazioni edilizie e/o urbanistiche intervenute successivamente alle date delle verifiche sul bene, potrebbero invalidare la presente stima.

UNITA' OPERATIVA

Geom. Marco Petti

MARCO PETTI
COMUNE DI
TORINO
28.02.2024
16:22:38
GMT+01:00

8.v, 40.v, 20.v, 1/2012A/004.fra, 004.arm, 13.vf, 239.nd, 1.a

P.O. Valutazioni Asset Immobiliari: <i>Geom. Flavio Fabbiano</i> – tel. 23725	
Istruttoria: <i>Geom. Marco Papalia</i> – tel. 22105	