



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

RELAZIONE DI PERIZIA N. 222/2022

**PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31
EDIFICIO DENOMINATO MERCATO ITTICO**

STIMA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 99ENNALE

UNITA' OPERATIVA: Geom. Marco Petti

P.O. VALUTAZIONI ASSET IMMOBILIARI: Geom. Flavio Fabbiano

Istruttoria: Geom. Marco Papalia

OTTOBRE 2022



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

e-mail: valutazioni@comune.torino.it

Allegato D01

PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

A riscontro della richiesta prot. arrivo 4322 del 07.07.2022 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.

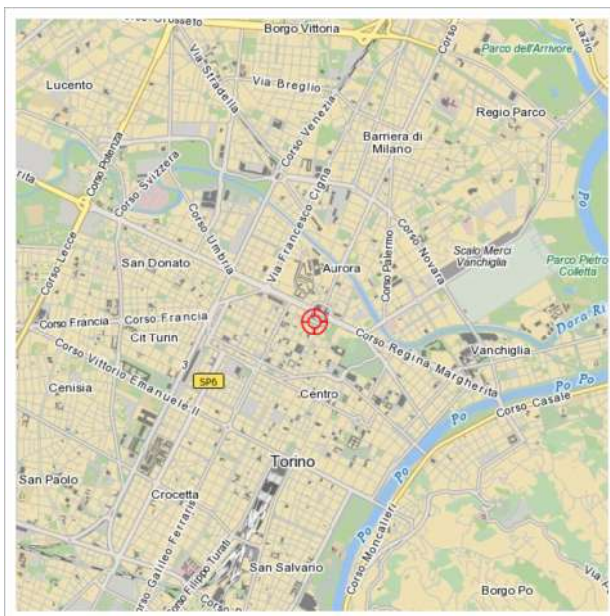
VALIDITÀ E LIMITI DELLA STIMA

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		Riferimenti normativi
Zona/Area Normativa	- Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico 	Art. 10 Art. 8 Area S
Aree per servizi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mercati e centri commerciali pubblici 	Riferimenti normativi Art. 19
Interventi	I tipi di intervento consentiti sono: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Manutenzione ordinaria ▪ Manutenzione straordinaria ▪ Nuovo impianto ▪ RES - Restauro conservativo ▪ RIE - Ristrutturazione edilizia ▪ RIS - Risanamento conservativo 	Riferimenti normativi Art. 4

Informazioni relative alla Tavola 3 del PRGC di Torino - ZUCS - Tipi di intervento

Riferimenti
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

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 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](#).

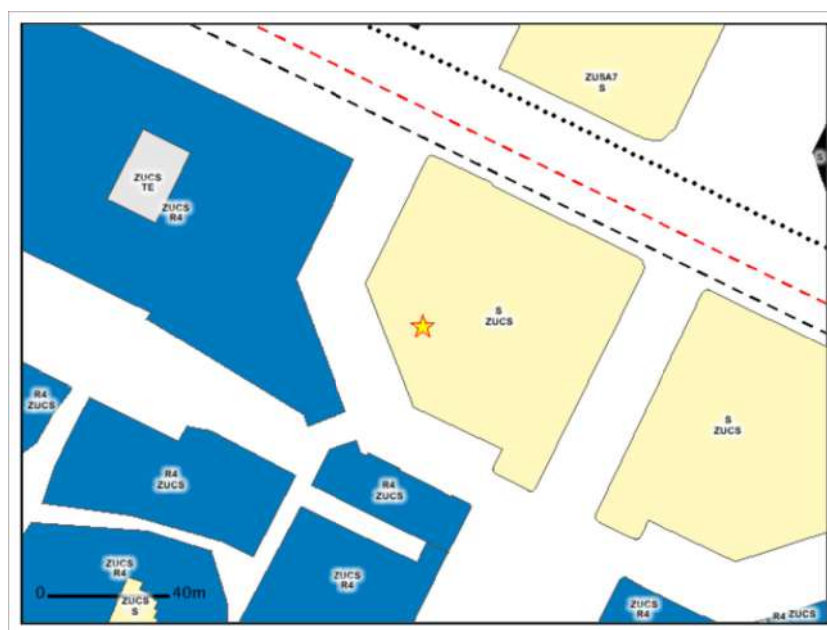
Altre informazioni

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

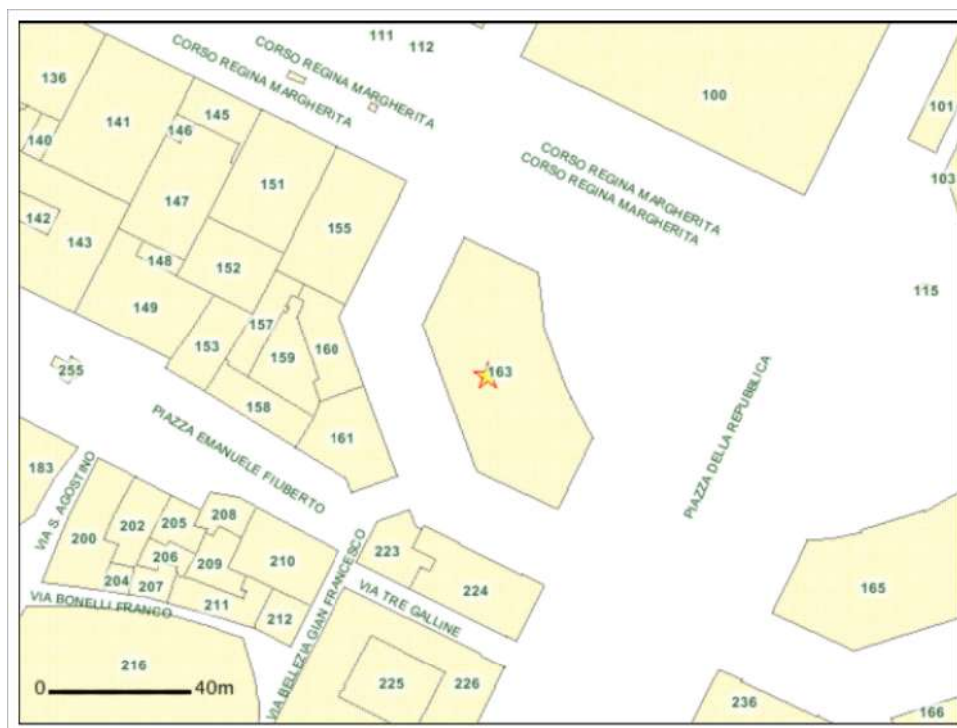
L'immobile risulta così censito al Catasto Terreni di Torino:

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

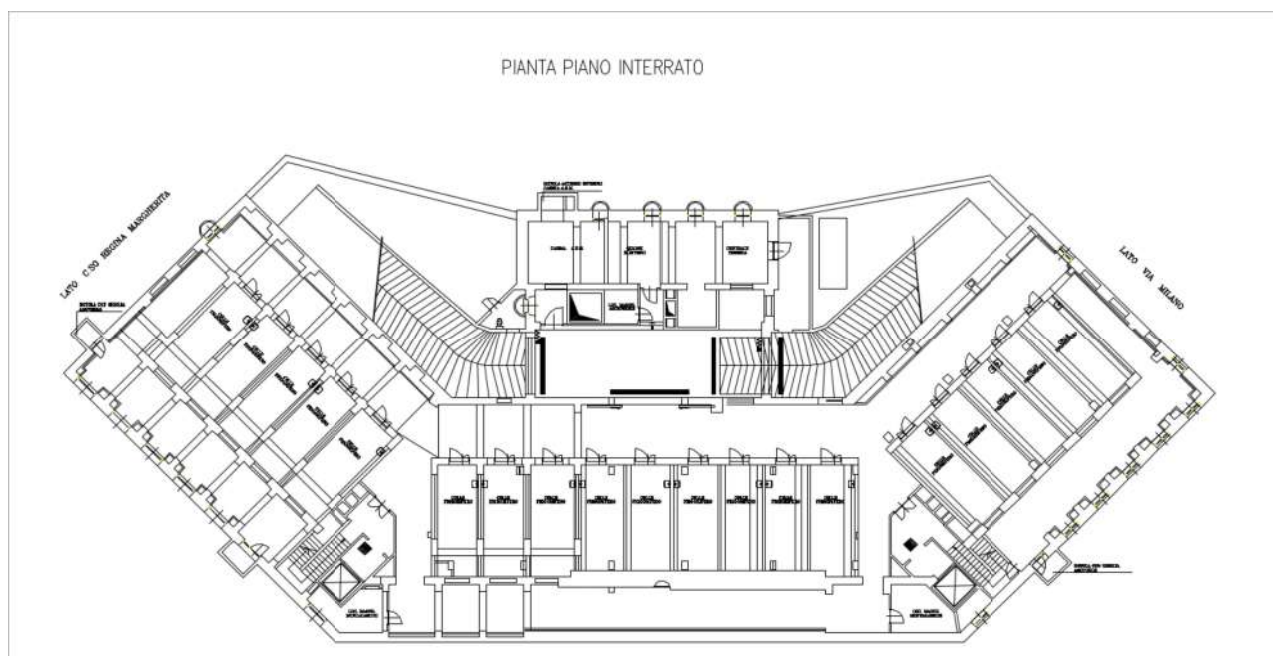
L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati di Torino:

- 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)

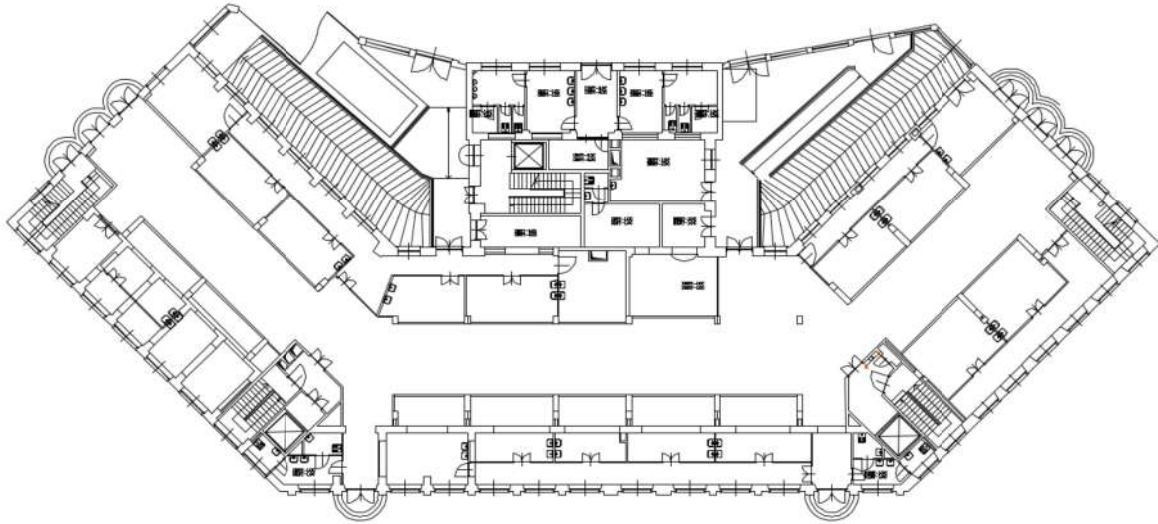


MAPPA CATASTO TERRENI



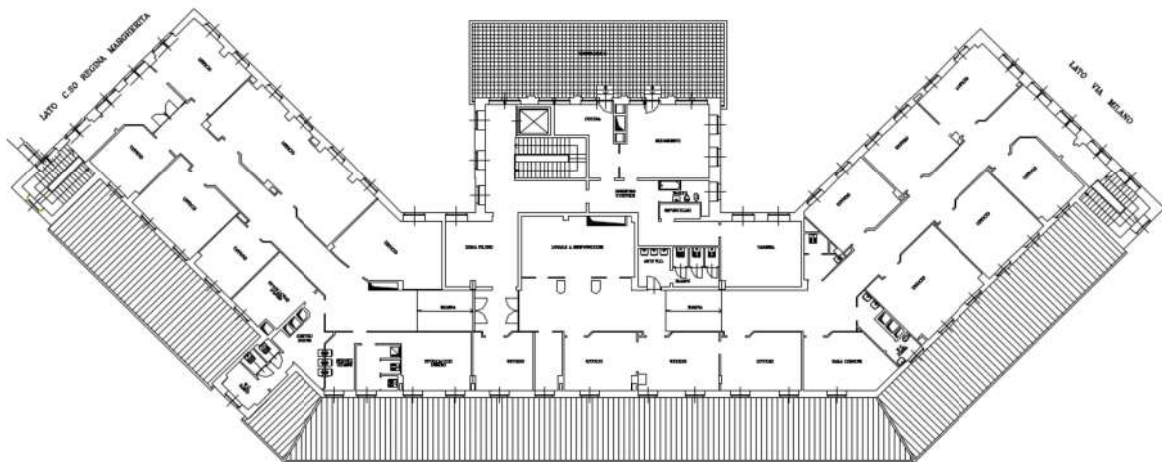
ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRENO



ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO TERRENO

PIANTA PIANO PRIMO



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.

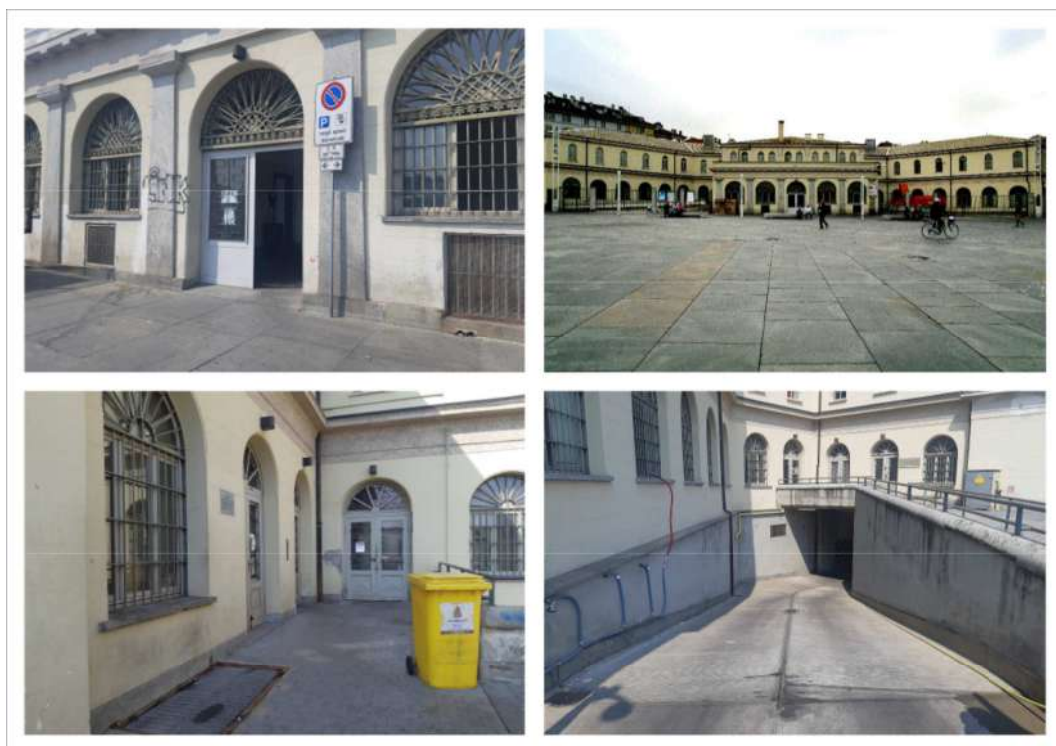
L'immobile si eleva a due piani fuori terra più interrato.

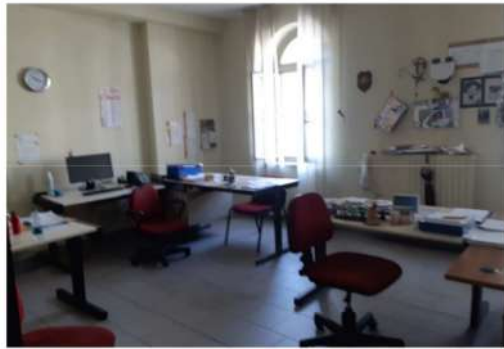
Il piano interrato, in buona parte in disuso, ospitava celle frigorifere e locali tecnici.

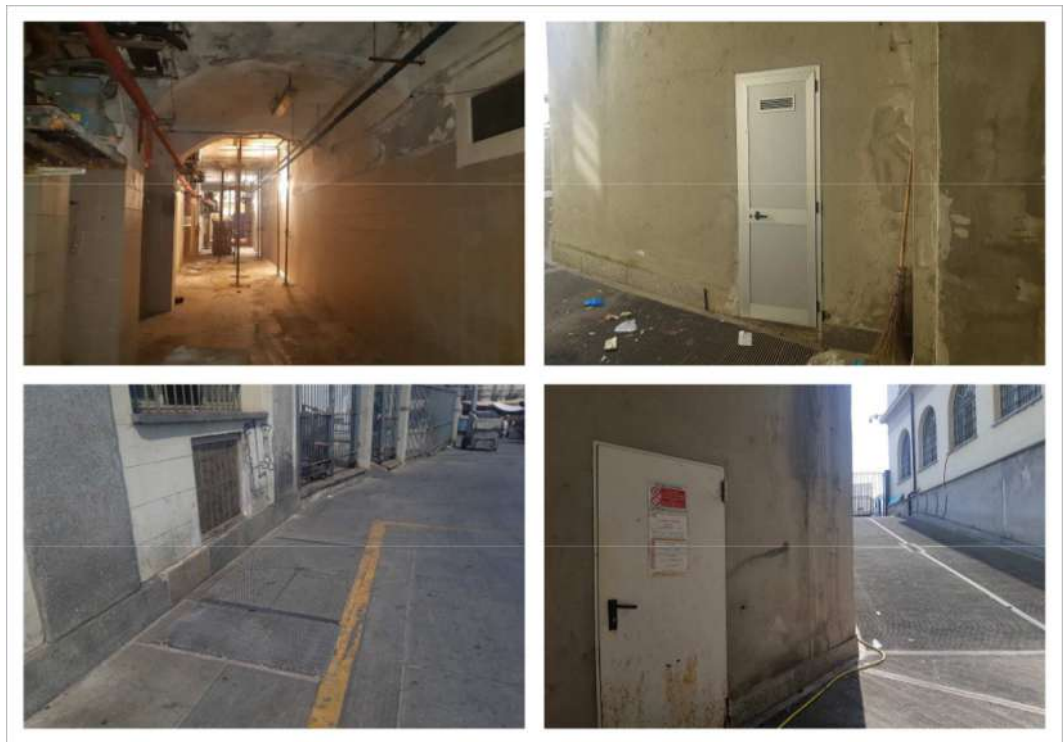
Il piano terreno è costituito essenzialmente da un ampio corridoio di distribuzione su cui si affacciavano gli stand dei commercianti; altri locali che costituivano un bar interno, posto di pronto soccorso e servizi igienici per il mercato all'aperto, i quali risultano ora non più utilizzati.

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

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







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

DESTINAZIONE COMMERCIALE – DATI RILEVATI A SETTEMBRE 2022

N.	AGENZIA	INDIRIZZO IMMOBILE	SUPERFICIE (MQ)	PIANO	LIVELLO FINITURE ESTERNE	STATO CONSERVATIVO	TIPOLOGIA RISCALDAMENTO	RICHIESTA (€)	VALORE UNITARIO (€/MQ)
1	Immobiliare.it	v. San Tommaso	60	P.T.	MEDIO	BUONO	CENTRALIZZATO	150.000,00	2.500,00
2	Immobiliare.it	v. San Tommaso	70	P.T.	MEDIO	BUONO	CENTRALIZZATO	185.000,00	2.642,86
3	Immobiliare.it	v. Corte d'Appello	200	P.T.	SIGNORILE	OTTIMO	AUTONOMO	470.000,00	2.350,00
4	Immobiliare.it	v. della Consolata	90	P.T.	SIGNORILE	OTTIMO	AUTONOMO	220.000,00	2.444,44
	Immobiliare.it	v. San Francesco	70	P.T.	SIGNORILE	OTTIMO	AUTONOMO	170.000,00	2.428,57

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE

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 "A"
Natura del dato	offerta	offerta	offerta	offerta	offerta	-
Valore unitario offerto (€/mq)	2.500,00	2.642,86	2.350,00	2.444,44	2.428,57	-
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	1,10	1,10	0,80	1,00	1,00	0,80
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	0,73	0,73	1,00	0,80	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	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	
Stato conservativo/manutentivo	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	0,60
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	0,60	0,60	0,55	0,55	0,55	
Tipologia Riscaldamento	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05
<i>Rapporto tra subject e comparable</i>	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	
Più probabile valore unitario (€/mq)	856,80	905,76	871,64	725,33	720,62	816,03

ELABORAZIONE DELLA STIMA

Per la determinazione del valore dell'immobile utilizzeremo il valore unitario precedentemente quantificato.

Valore Compendio = 3.335,50 mq x 816,03 €/mq = 2.721.868,06 €

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 = 10,15%), 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 € 2.667.200,00.

CONCLUSIONI

Avendo analizzato l'immobile nello stato in cui si trova, si ritiene che all'attualità il più probabile valore della proprietà superficaria 99ennale del compendio in esame, risulta essere di **2.667.200,00 €**.

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

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