

Arch. Vincenzo Sciacca

Via Legnano n. 16 – 15121 Alessandria

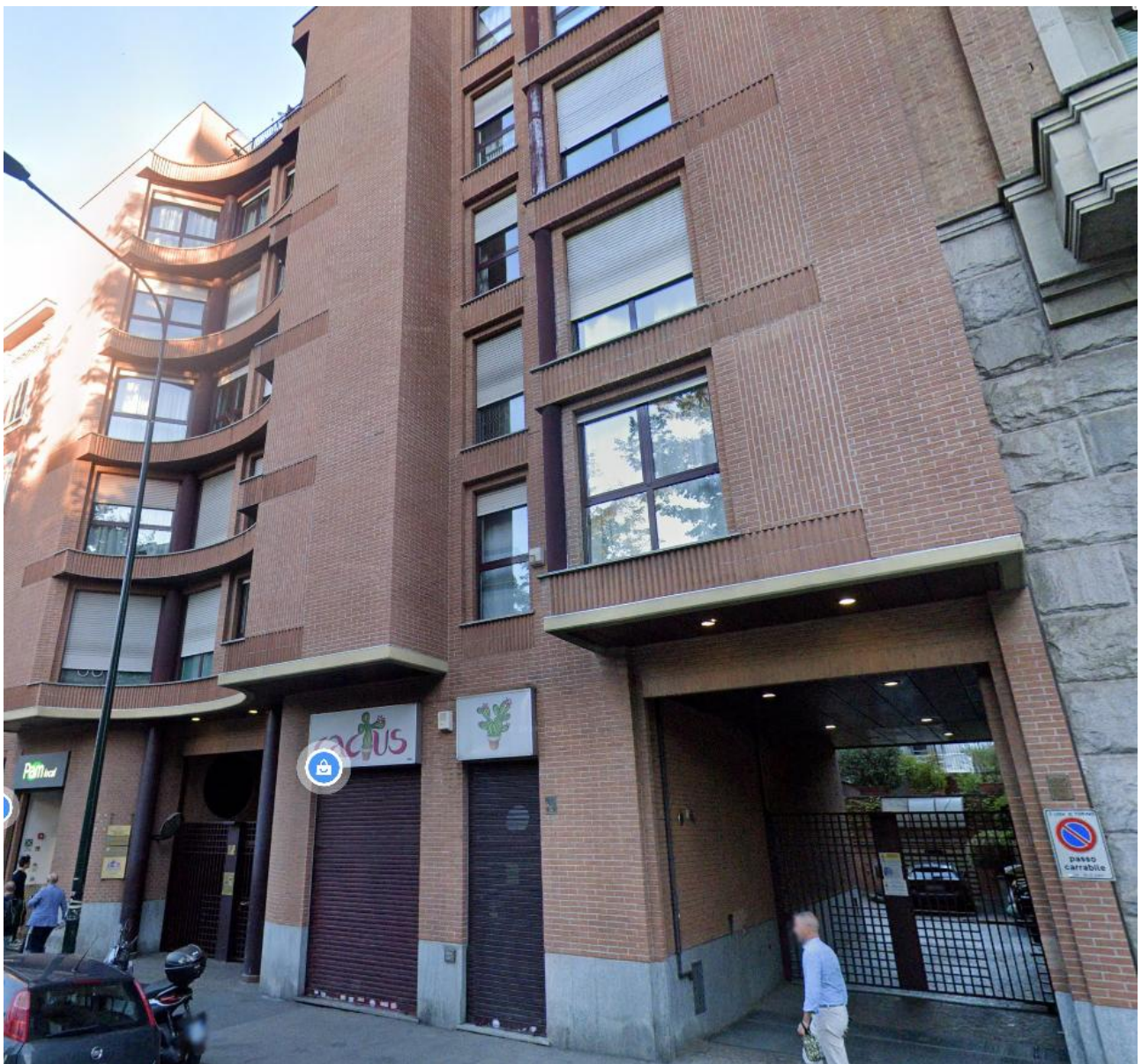
Tel. 0131.231964 - e-mail: info@progettiaarchitettura.it

C.f. SCC VCN 75C28 G273B – P. Iva 02027650064

PERIZIA ESTIMATIVA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

DI UN AUTOSILO SITO IN VIA PRINCIPI D'ACAJA N. 45 IN TORINO



Via Principi d'Acaja 45 - Torino

Il sottoscritto Architetto Vincenzo Sciacca, con studio in Alessandria (AL), Via Legnano n. 16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria al n. 811A, redige la presente perizia di stima (22 pagine) necessaria al fine di individuare il più probabile valore di mercato della porzione di immobile adibita ad autosilo e sita nel Comune di Torino in Via Principi d'Acaja n. 45.

Quanto sopra a seguito dell'incarico ricevuto dall'Avv. Matteo della Bonzana di Alessandria.

Il sottoscritto, compiuti i necessari sopralluoghi ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Lo stato dei luoghi è stato rilevato durante i sopralluoghi, svolti in data 24 luglio e 30 ottobre 2024.

Oggetto della valutazione è l'autosilo sito ai piani interrati del Condominio "Principi d'Acaja".

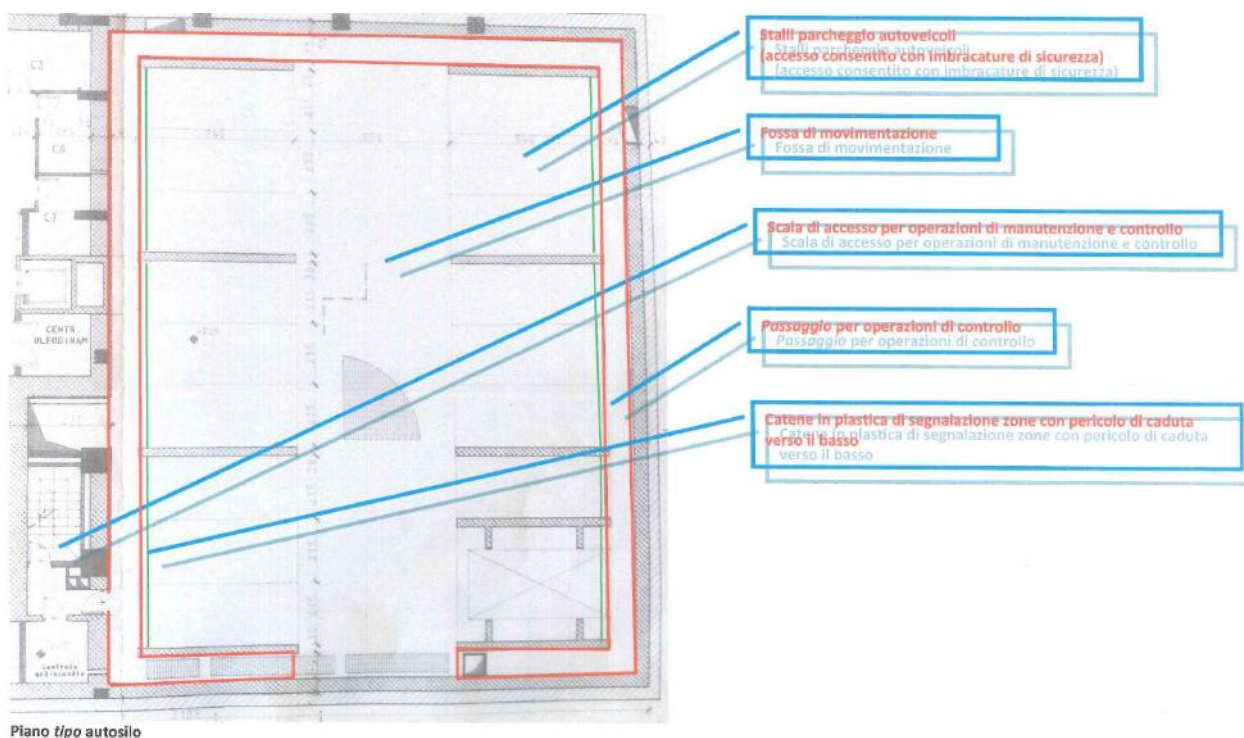


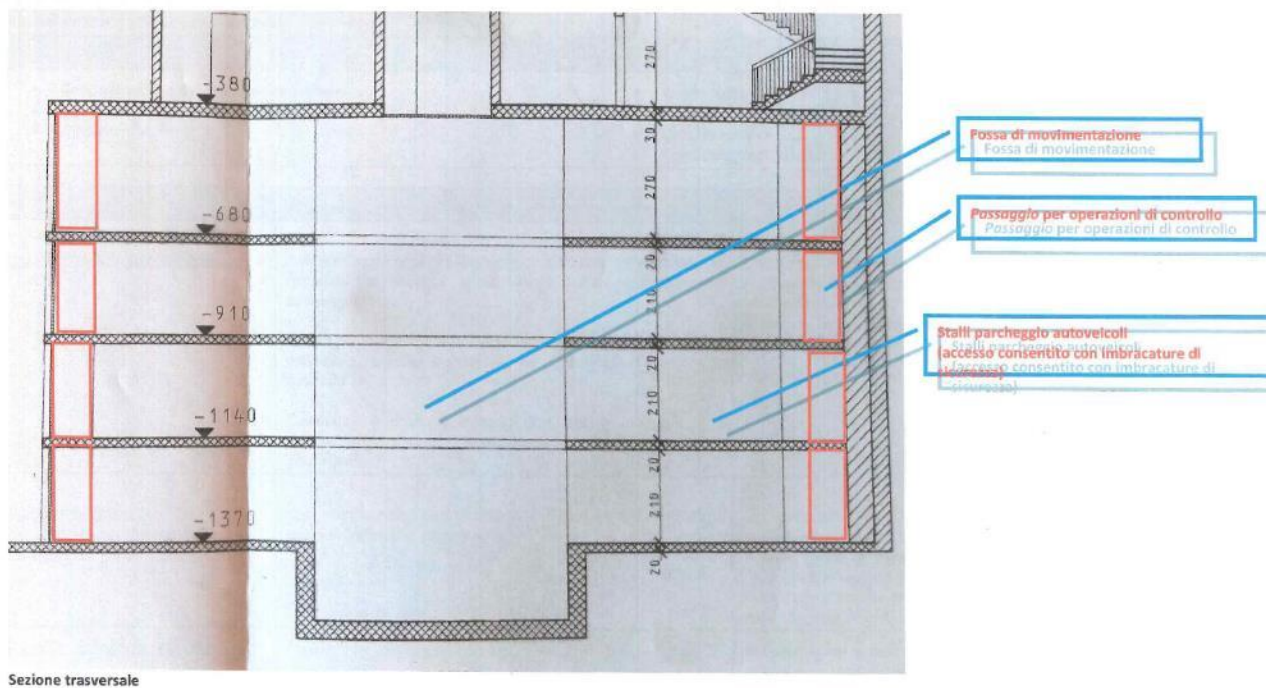
La mappa sopra riportata individua l'area di Torino con il punto di localizzazione del bene oggetto di stima nonché i principali riferimenti viari e infrastrutturali presenti in zona: 1. Palagiustizia; 2. Corso Vittorio Emanuele II; 3. Stazione di Torino Porta Susa; 4. Corso Inghilterra; 5. Corso Francia; 6. Grattacielo IntesaSanpaolo; 7. Piazza Statuto.



Il bene è costituito da quattro piani interrati, oltre che da un corridoio centrale a tutta altezza (fossa) utile alla movimentazione automatizzata dei veicoli. L'impianto è composto da un montacarichi che, dal piano cortile al quale si accede tramite passo carrabile da Via Principi d'Acaja, provvede a trasferire e movimentare i veicoli nei vari stalli di parcheggio disposti a pettine (destra / sinistra).

Risulta un totale di n. 70 posti auto.





L'accesso all'autosilo, durante il suo funzionamento, è interdetto alle persone ed il montacarichi è dotato di sistemi di sicurezza che ne impediscono il funzionamento in caso di presenza di persone, anche a bordo delle vetture. Per le operazioni di manutenzione l'impianto e l'autorimessa sono raggiungibili, da personale qualificato, tramite una scala ad uso esclusivo con accesso dal cortile dell'edificio che conduce, attraverso disimpegni areati, ai vari livelli del manufatto.

Il bene risulta essere stato oggetto di appalto per intervento di ristrutturazione, completamento, manutenzione straordinaria e rimessa in funzione dell'impianto mediante contratto siglato in data 27/07/2010 tra la proprietà e ditta specializzata.

Tuttavia, il bene risulta attualmente in stato di fermo in quanto, a seguito della decisione della proprietà di abbandonare la struttura a causa delle ingenti spese necessarie per il ripristino della stessa.

È stato pertanto inibito l'accesso carraio, bloccando la serranda posta a piano cortile e bloccato l'accesso alla scala pedonale utilizzata per le operazioni di manutenzione.

All'atto del blocco e della segregazione del manufatto, risultano essere stati disattivati tutti gli impianti, inclusi quelli di protezione dal fuoco.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

A seguito dell'accesso agli atti, effettuato presso il Comune di Torino in data 26/03/2025, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 1989-1-3532

Intestatario: [REDACTED]

Descrizione opera: Ristrutturazione ex cinema Principe

Rilascio: C.E. n. 1007 del 09/12/1992

- Pratica n. 1995-1-1741

Intestatario: [REDACTED]

Descrizione opera: Variante a C.E. n. 1007 del 09/12/1992

Rilascio: C.E. n. 641 del 29/11/1995

- Pratica n. 1997-2-11617

Intestatario: [REDACTED]

Descrizione opera: Agibilità

Rilascio: Licenza n. 213 del 23/12/1997 (USABILITA')

- Pratica n. 2010-9-19467

Intestatario: [REDACTED]

Descrizione opera: Ristrutturazione

Dalla documentazione esaminata risulta che:

- l'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato realizzato a seguito dell'ottenimento della C.E. n. 1007 del 09/12/1992, mediante intervento di ristrutturazione dell'ex cinema Principe, in cui era prevista l'edificazione di un fabbricato a 5 e 6 piani fuori terra oltre 5 piani interrati;
- In data 29/11/1995 è stata rilasciata la C.E. n. 641, variante a quanto autorizzato con C.E. n. 1007 del 09/12/1992, per modifiche interne al fabbricato;
- In data 23/12/1997 è stata rilasciata l'agibilità del fabbricato con licenza di usabilità n. 213;
- In data 29/09/2010 è altresì stata presentata una pratica edilizia per intervento di ristrutturazione del fabbricato, includendo la sostituzione degli stalli dell'impianto di parcheggio automatico, la realizzazione di nuove porte, parapetti e pesa veicoli.

Visto quanto sopra elencato, il fabbricato appare conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

CONDIZIONI GENERALI DEL BENE

All'esame visivo, il bene appare in discreto stato di manutenzione generale. Risultano evidenti alcuni interventi di ripristino da eseguire conseguentemente allo stato di abbandono (p. es. riparazione di tubazioni di scarico acque piovane e ripristino di porzioni di controsoffitto).

PREVENZIONE INCENDI

Dall'esame della documentazione pervenuta al sottoscritto, risulta che il bene, nel periodo di funzionamento, fosse dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Torino al n. di protocollo 14733 del 31/12/2004, pratica n. 17757, con validità dal 23/11/2006 al 23/11/2012. Tale certificato risulta essere stato rinnovato a seguito del deposito di "asseverazione funzionalità ed efficienza impianti di protezione attiva antincendio" del 12/06/2012 e conseguente "attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio" del 19/06/2012.

In data 17/07/2018 risulta inoltre che la proprietà abbia richiesto, presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Torino, l'archiviazione della pratica di prevenzione incendi per cessazione dell'attività dichiarando la "chiusura tombale" dell'autosilo.

Il sistema di prevenzione incendi, oggetto di manutenzione e verifica sino all'anno 2013, risulta includa la presenza di:

- Impianto di estrazione fumi ed illuminazione di sicurezza;
- N. 6 idranti DN 45;
- Impianto di spegnimento automatico tipo "sprinkler" a protezione del locale montauto;
- Estintori portatili;
- Impianti di rilevazione CO, miscele infiammabili e incendio;
- N. 8 porte REI 120.

Dato il lungo periodo di inutilizzo si dovrà pertanto considerare, a correzione del valore di stima del bene, la necessità di provvedere alla verifica del corretto funzionamento degli impianti ed alla loro eventuale manutenzione, anche al fine dell'ottenimento di nuovo Certificato di Prevenzione Incendi.

RIMESSA IN FUNZIONE

Al fine di verificare lo stato di manutenzione dell'impianto di movimentazione dei veicoli e valutarne la possibile rimessa in funzione, il sottoscritto ha provveduto a prendere contatto con alcune ditte specializzate. È stato compiuto un sopralluogo in data 30 ottobre 2024.

È emerso che il manufatto, nel suo insieme, presenta una buona struttura meccanica e di movimentazione (comunque necessitante di manutenzione), presentando però alcuni problemi relativi alla parte elettronica e di controllo software. Nello specifico:

- Le componenti hardware dell'impianto di movimentazione risultano obsolete e a fine vita tecnica;
- Il software equipaggiato risultato obsoleto e non consente alcun tipo di intervento di aggiornamento/ripristino;

Al fine della rimessa in funzione del parcheggio, le ditte contattate hanno pertanto segnalato la necessità di effettuare i seguenti interventi:

- Sostituzione completa della parte elettrica/elettronica e di gestione mediante adozione di nuovi quadri elettrici e nuovo software;
- Revisione completa della parte meccanica (riduttori, motori, ruote di trascinamento, ecc.).

L'importo lavori presunto, necessario alla realizzazione dei suddetti interventi di ripristino e messa in esercizio, viene stimato in circa €. 705.000,00 oltre IVA.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia:

- A. dalla consultazione e confronto con i dati emersi dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- B. per confronto con altri beni aventi caratteristiche similari, già ubicati nella zona di interesse ed in zone limitrofe equiparabili e dedotte informazioni sullo stato attuale del mercato da operatori del settore.

I dati emersi dalle suddette valutazioni sono infine stati parametrati con il caso in esame e dedotte le necessarie spese e deprezzamenti ritenuti congrui.

A)

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Semicentrale/DUCHESSA JOLANDA

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 18

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	
		Min	Max		
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3700	L	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2650	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2350	L	
Abitazioni signorili	NORMALE	1850	2750	L	
Box	NORMALE	1550	2350	L	
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1750	L	
Posti auto scoperti	NORMALE	770	1150	L	

Superficie posto auto tipo: mt. 2,15 x 5,45 = 11,72 mq.

Prezzo medio di mercato per posto auto coperto: €/mq 1.375,00

Valore unitario stimato: 11,72 mq x 1.450,00 €/mq = €. 16.994,00

Prezzo complessivo: €. 16.994,00 x 70 = €. 1.189.580,00

Alla luce della valutazione suddetta un primo risultato medio indica in €. 16.994,00 il valore più probabile di mercato di ogni singolo posto auto.

Superficie posto auto tipo: mt 2,15 x 5,45 = 11,72 mq

Prezzo medio di mercato per box auto: €/mq 1.950,00

Valore unitario stimato: 11,72 mq x 1.950,00 €/mq = €. 22'854,00

Prezzo complessivo: €. 22.854,00 x 70 = €. 1.599.780,00

Alla luce della valutazione suddetta un secondo risultato medio indica in €. 22.854,00 il valore più probabile di mercato di ogni singolo posto auto. Il prezzo medio che emerge fra i valori finali delle valutazioni di cui sopra è pari ad €. 19.924,00 per posto auto.

B)

Dall'analisi di mercato immobiliare per compravendite di beni con simile destinazione (posti auto) presenti in zona ed in particolare avendo riscontrato la presenza, in zone limitrofe, di posti auto in autosilo attualmente in vendita, si indica il prezzo di €. 32.000,00 deprezzato del 10% per via della diversità di area urbana risultando quindi l'importo di €. 28.800,00 per posto auto.

CONCLUSIONI

Fatte le necessarie indagini ed esperite le opportune valutazioni si indica l'importo medio di €. 24.362,00 (media fra i valori risultanti nelle valutazioni A e B suddette) come valore di mercato più probabile per posto auto. Si ritiene infine di dovere deprezzare tale importo del 10%, in ragione della procedura di vendita competitiva, risultando una valutazione finale pari ad €. 21.925,80 arrotondato a €. 21.925 per posto auto.

Il più probabile valore di mercato dell'autosilo sito in Via Principi d'Acaja 45 a Torino risulta quindi dal valore del bene in esercizio (€. 21.925 x 70 posti = €. 1.534.750,00) dedotto il costo per le necessarie opere di ripristino e messa in funzione (€. 775.500,00 ivato) oltre le necessarie opere edili (€. 25.000,00 ivato) rilevate in sede di sopralluogo ovvero **pari ad €. 734.250,00.**

Per la quota acquisita dalla procedura (int. Parko s.r.l. con proprietà 270/420) si calcola che essa è pari al 64,286% pari ad €. 472.017,86.

Tanto si doveva in ordine al mandato conferito. Arch. Vincenzo Sciacca

17 aprile 2025

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (25 foto)



Accesso carraio da Via Principi d'Acaja e accesso a vano scala condominiale



Accesso all'autosilo da cortile interno



03

Accesso all'autosilo da cortile interno



04

Accesso all'autosilo da cortile interno



05

Griglie d'aerazione in cortile condominiale



06

Griglie d'aerazione in cortile condominiale



07

Colonnina per accesso/uscita mezzi dall'autosilo



08

Scala interna per accesso manutentori



09

Vista su “fossa” centrale autosilo



10

Vista su “fossa” centrale autosilo



11

Vista su “fossa” centrale autosilo



12

Dettaglio su parte impiantistica



13

Vista di dettaglio su stallo



14

Interno autosilo



15

Interno autosilo



16

Dettaglio controsoffitti



17

Dettaglio controsoffitti



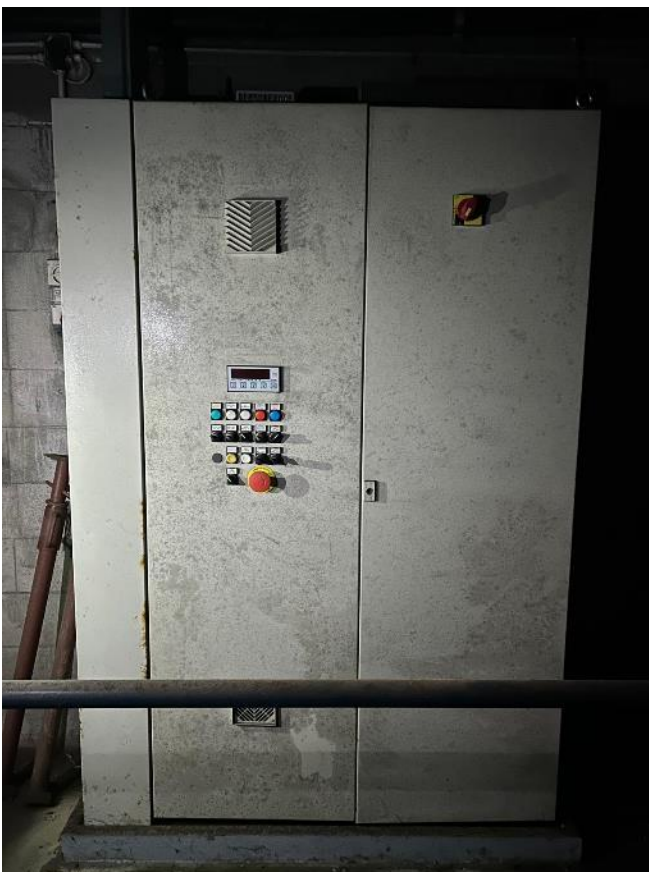
18

Dettaglio su montacarichi



19

Presenza d'acqua all'interno degli stalli



20

Dettaglio su parte impiantistica



21

Dettaglio controsoffitti



22

Montacarichi movimentazione veicoli



23

Vista interna autosilo



24

Vista interna autosilo



25

Vista interna autosilo