



Rapporto di Valutazione

oggetto	Parking – parcheggi privati e ad uso pubblico, coperti e scoperti, facenti parti del centro polifunzionale Lingotto, posto in Comune di Torino, Via Nizza n. 294
redatta da	geometra Nadia Lorenzi studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4 iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292 iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204 valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ–VI–1609008 telefono + 39 035 4175105 geom.nadialorenzi@gmail.com

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	23 Febbraio 2016
data sopralluogo	03 Marzo 2016
data reperimento ultime informazioni	07 Novembre 2016
data valutazione	09 Novembre 2016

Committente

denominazione	IPI S.p.A.
sede legale	Torino, Via Nizza n. 262/59
indirizzo PEC	ipi@legalmail.it
codice fiscale e partita I.V.A.	02685530012
numero REA	TO – 582414
rappresentante dell'impresa	Massimo Segre – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Localizzazione dei beni

provincia	Torino
indirizzo	10100 – Torino, Via Nizza n. 294

Dettagli della proprietà

natura dei beni oggetto di valutazione	Parking – parcheggi privati e ad uso pubblico, coperti e scoperti
destinazione economica	utilizzato dalla società proprietaria per lo svolgimento della propria attività legata all'affitto temporaneo e non di posti auto

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del rapporto di valutazione relativo al Parking – parcheggi privati e ad uso pubblico, coperti e scoperti, facenti parte del centro polifunzionale Lingotto, posto in Comune di Torino, Via Nizza n. 294, di proprietà della società Lingotto Parking S.r.l.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a nostra cura:

- identificazione catastale;
- descrizione del cespite immobiliare;
- analisi della titolarità, sulla base della documentazione fornita dalla società committente;
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica, sulla base della documentazione fornita dalla società committente;
- determinazione del valore venale di mercato.

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto delle linee guida ABI e degli IVS – International Valuation Standards.

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del presente rapporto di valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche;
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa e delle visure catastali;
- verifica della corrispondenza catastale;
- determinazione delle consistenze della proprietà sulla base della documentazione fornita dalla società committente;
- analisi del mercato immobiliare di zona utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico;
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'analisi del flusso di cassa scontato – DCF Discounted Cash Flow Analysis.

Tale procedimento di stima si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione; il flusso di cassa è costituito dai costi e dai ricavi dell'immobile da valutare.

Il predetto metodo di stima trova buona applicazione nella determinazione del valore attuale dei beni non suscettibili di trasformazione per i quali esiste una stretta correlazione fra il valore e la redditività che il bene medesimo è in grado di produrre.

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- rilievo topografico;
- ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica mediante accesso agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Torino;
- reperimento del certificato di collaudo e delle certificazioni relative agli impianti.



Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	semicentrale
caratteristiche di zona	prevalentemente direzionale e commerciale con la presenza di unità immobiliari residenziali
distanza	circa 5 km. dal centro di Torino
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la viabilità urbana e le tangenziali della città di Torino, nonché con la linea metropolitana M1 Lingotto e le linee urbane dei mezzi pubblici
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	▪ infrastrutture complete presenti all'interno del centro polifunzionale Lingotto ▪ ottima presenza di parcheggi pubblici coperti e scoperti

Descrizione

Trattasi di aree destinate a parcheggi scoperti, realizzati lungo il lato ovest del Lingotto e parcheggi coperti, realizzati ai livelli di piano interrato del medesimo complesso polifunzionale.

Le consistenze di tale proprietà sono le seguenti:

- **superficie sviluppata della proprietà:**
 - parcheggi coperti, scoperti, aree esterne e di manovra : mq. 154.500.
- **numero posti auto:**
 - 1.833 posti auto coperti;
 - 1.551 posti auto scoperti a raso.

I posti auto coperti sono posizionati a due livelli interrati sottostanti la struttura del Lingotto, rispettivamente alle quote – 6,96 e – 3,96 mentre i posti auto scoperti sono realizzati sulle aree di cui ai mappali nn. 303, 306 e 453.

Di tali parcheggi una parte è privata e una parte è assoggettata all'uso pubblico, con le seguenti determinazioni:

- **utilizzo privato:**
 - 464 posti auto coperti;
 - 367 posti auto privati scoperti a raso.
- **utilizzo assoggettato all'uso pubblico:**
 - 1.369 posti auto coperti;
 - 1.185 posti auto scoperti a raso; parte di tale area è occupata da numero 20 parcheggi per autobus.

Segue ...

... continua

A seguito di una più approfondita analisi, effettuata con l'ausilio del geometra Massimo De Luca, ho raccolto le seguenti informazioni relative al costo orario per gli utenti dei parcheggi:

- settori A – D coperti €/ora 1,00;
- settore B coperto €/ora 1,20;
- settori L – N a raso €/ora 1,20.
- settore M a raso per autobus €/ora 1,20.
- settore E a raso €/ora 1,50;
- settore C coperto a contratto con Lingotto 2000 S.p.A. e Lingotto Hotels S.r.l.

Tale contratto è stato definito per dotare le unità ad uso uffici e la struttura alberghiera di un numero adeguato di posti auto.

Identificazione Catasto Fabbricati

numero		dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota	
01		Lingotto Parking S.r.l. con sede a Torino				proprietà			1/1	
comune:		Torino				data visura:			30 Settembre 2016	
indirizzo:		Via Nizza n. 294								
n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
01	---	1401	260 261 262	10 16 6	2	D/8	---	---	---	55.000,00
02	---	1401	260 261 262	11 17 7	2	D/8	---	---	---	55.000,00
03	---	1401	262 303	5 10	2	D/8	---	---	---	63.007,74
04	---	1401	265	220	---	F/1	---	---	mq. 32	---
05	---	1401	265	282	2	C/2	2	---	mq. 201	487,90
06	---	1401	265	283	---	F/1	---	---	mq. 462	---
07	---	1401	303	2	---	F/1	---	---	mq. 150	---
08	---	1401	303	3	---	F/1	---	---	mq. 545	---
09	---	1401	303	4	---	F/1	---	---	mq. 166	---

Segue ...

... continua

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
10	---	1401	303	6	2	D/8	---	---	---	7.560,00
11	---	1401	303	7	---	F/1	---	---	mq. 24.547	---
12	---	1401	303	8	---	F/1	---	---	mq. 3.564	---
13	---	1401	303 306	11 2	2	D/8	---	---	---	53.300,00
14	---	1401	303	12	2	C/2	2	---	mq. 201	487,90
15	---	1401	303 306	13 3	---	F/1	---	---	mq. 462	---
16	---	1401	304	---	---	F/1	---	---	mq. 3.529	---
17	---	1401	306	1	2	D/8	---	---	---	5.216,00
18	---	1401	453	1	2	D/8	---	---	---	91.800,00
19	---	1401	453	2	2	D/8	---	---	---	12.000,00
20	---	1401	453	3	---	F/1	---	---	mq. 132	---
21	---	1401	453	4	---	F/1	---	---	mq. 412	---
22	---	1401	453	5	---	F/1	---	---	mq. 720	---

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 03 Marzo 2016.

Confini

Per la determinazione dei confini faccio espresso riferimento alle planimetrie catastali delle varie unità immobiliari.

Modalità di accesso

Accessi pedonali e carrai prospettanti sull'area esterna comune all'intero Centro Polifunzionale del Lingotto; tale area è collegata mediante la viabilità interna con Via Nizza.

Titolarità

Come previsto nell'incarico, il presente rapporto di valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario; sulla base delle informazioni e della documentazione fornita dalla società committente, emerge che la proprietà è pervenuta alla società Lingotto Parking S.r.l. in forza del seguente titolo:

a favore	Lingotto Parking S.r.l. con sede in Torino
contro	ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l. con sede in Torino
titolo	Cessione di ramo d'azienda della ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l. alla Lingotto Parking S.r.l. in data 30 Dicembre 2005, repertorio n. 54116 in autentica del notaio Francesco Pene Vidari di Torino
registrazione	Torino 3, il 18 Gennaio 2006 al n. 74, Serie 1V
trascrizione	Torino 1, in data 27 Gennaio 2006 ai nn. 4092/2644

Con il suddetto titolo la società ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l. ha venduto alla società Lingotto Parking S.r.l., che ha acquistato, il ramo d'azienda relativo all'attività di gestione di immobili e di servizi in campo immobiliare svolta in Torino, Via Nizza nn. 262/42, denominato Parcheggi costituito, fra una maggior consistenza, dalle unità immobiliari dettagliate al paragrafo Identificazione Catasto Fabbricati.

Principali specifiche dell'atto notarile:

- all'articolo 3 è precisato che la proprietà in questione è vincolata ai sensi della Legge 1089/1939 e come tale è soggetta alla disciplina del Decreto Legislativo 42/2004;
- all'articolo 4 è precisato che l'efficacia dell'atto qui analizzato, è sospesa ai sensi di Legge in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'articolo 61 del medesimo Decreto.

Tale clausola sospensiva è stata cancellata con annotazione in data 17 Maggio 2006 ai nn. 24305/3573, non in nostro possesso, in quanto l'esercizio del diritto di prelazione non è stato esercitato;

- all'articolo 6 è precisato che sulla proprietà in questione insiste un'iscrizione ipotecaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A., Iccrea Banca S.p.A., Istituto Centrale del Credito Cooperativo, Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. e Credito Artigiano S.p.A. derivante dall'atto in data 30 Giugno 2004, repertorio n. 89864 a rogito del notaio Caterina Bima di Torino, registrato a Torino 3 il 05 Luglio 2004 al n. 8897, iscritta a Torino 1 in data 03 Luglio 2004 ai nn. 32088/6702.

Tale iscrizione ipotecaria è stata annotata di cancellazione totale in data 25 Maggio 2007 ai nn. 27353/4716;

- all'articolo 13, fra altre indicazioni ormai superate, è precisato che sulla proprietà gravano i seguenti vincoli a favore del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, tutti trascritti a Torino 1:
 - in data 03 Aprile 1987 ai nn. 12696/8939;

Segue ...

... continua

- in data 04 Maggio 1987 ai nn. 15787/11050;
- in data 01 Marzo 1995 ai nn. 5105/3423.

Al medesimo articolo sono richiamate le convenzioni predisposte in ordine all'originario Piano Particolareggiato del Centro Polifunzionale del Lingotto, non in nostro possesso, per la presenza delle quali la proprietà ha dichiarato di conoscerne i contenuti e di assumere i relativi obblighi per quanto di sua competenza.

Il cliente mi ha informato che non vi sono più obblighi in tal senso.

Costituzione di diritto reale ad uso pubblico

a favore	Lingotto Parking S.r.l. con sede in Torino
contro	ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l. con sede in Torino
titolo	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 19 Maggio 2006, repertorio n. 17831 del notaio Giulio Biino di Torino
registrazione	Torino 2, il 08 Giugno 2006 al n. 4467, Serie 1T
trascrizione	Torino 1, in data 10 Giugno 2006 ai nn. 28832/17328

Con tale atto la società Lingotto Parking S.r.l. ha costituito a titolo gratuito a favore del Comune di Torino il diritto di superficie relativamente all'originario mappale n. 294/502 ora mappale n. 304, dettagliato al paragrafo identificazione catasto fabbricati.



Iscrizioni ipotecarie

Come previsto nell'incarico, il presente rapporto di valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario; sulla base delle informazioni e della documentazione fornita dalla società committente, emerge che la proprietà è interessata dalla seguente iscrizione ipotecaria:

a favore	Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi
contro	Lingotto Parking S.r.l. con sede in Torino
titolo	Costituzione di ipoteca in data 12 Novembre 2010, repertorio n. 368368 a rogito del notaio Giuseppina Morone di Torino
registrazione	Torino, 15 Novembre 2010 al n. 5328 Serie 1T.
trascrizione	Torino 1, in data 16 Novembre 2010 ai nn. 42262/7986.

Servitù

Come previsto nell'incarico, il presente rapporto di valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario; per tale motivo non sono a conoscenza di eventuali servitù gravanti sulla proprietà oggetto di stima, fatta eccezione per quanto precisato al paragrafo costituzione di diritto reale ad uso pubblico.

Situazione locativa

Alla data del sopralluogo la proprietà è economicamente utilizzata dalla società proprietaria.



Legittimità urbanistica

strumento urbanistico vigente	Piano Regolatore Generale
zona	Zona Urbana di Trasformazione Ambito 12.16, regolamentato dagli articoli 7 – 15 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione.
regime giuridico	Convenzioni urbanistiche ultimate.

Dall'analisi aggiornata dello strumento urbanistico disponibile in formato elettronico sul sito ufficiale del Comune di Torino emerge che la proprietà è così classificata:

- Piano Particolareggiato denominato Centro Polifunzionale del Lingotto;
- Vincolo Archeologico, regolamentato dall'articolo 5 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione;
- edifici di pregio storico artistico;
- beni culturali indicati dall'articolo 10 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42;
- classe di rischio I (P) della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, regolamentato dall'allegato B delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione.

Titoli abilitativi

Dall'analisi del titolo di provenienza e del certificato di agibilità, emerge che il Centro Polifunzionale del Lingotto è stato edificato in epoca anteriore al 1967 e che, successivamente a tale data, sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie, non in nostro possesso:

26 Marzo 1994	Concessione edilizia n. 213, n. 93/01/941 di protocollo
31 Maggio 1994	Concessione edilizia n. 422, n. 94/01/642 di protocollo
28 Novembre 1994	Concessione edilizia n. 885
10 Marzo 2000	Concessione edilizia n. 6/cc/2000
11 Settembre 2001	Concessione edilizia n. 54/cc/2001
24 Aprile 2001	Concessione edilizia n. 25/cc/2001
08 Febbraio 2002	Concessione edilizia n. 13/cc/2002
02 Maggio 1995	Nulla osta ai sensi degli articoli nn. 26 e 27 della Legge n. 426 del 11 Giugno 1971, rilasciato con Decreto della Giunta Regionale n. 91-45450

Segue ...

... continua

19 Luglio 1995	Denuncia di Inizio Attività n. 95-09-002781
09 Ottobre 1996	Certificato n. 202/96, n. 95/02/174 di protocollo edilizio – autorizzazione all'usabilità parziale di autorimesse interrate aperte isolate denominate A1-A2, B1-B2 e C1-C2, oltre a tre locali servizi siti in Via Nizza n. 250
06 Maggio 1997	Denuncia di Inizio Attività n. 1997/09/6245
15 Maggio 1998	Certificato n. 128/98, n. 1997-2-17563 di protocollo edilizio – autorizzazione all'usabilità parziale relativa a: • livello – 3,96: tre servizi igienici, tre locali tecnici, tre depositi / ripostigli, un'area parcheggio, due scale e un ascensore • livello – 6,96: cinque locali tecnici, due depositi / ripostigli, due scale e un ascensore
06 Luglio 2000	Denuncia di Inizio Attività n. 2000-9-10472
29 Novembre 2001	Denuncia di Inizio Attività n. 2001-9-16888
---	Denuncia di Inizio Attività n. 2002-9-2310
22 Luglio 2003	Denuncia di Inizio Attività n. 2003/09/10234
12 Marzo 2012	Permesso di Costruire a titolo precario e Permesso in Sanatoria n. 51/P, n. 2010-1-10296 di protocollo edilizio

Sulla base di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e di quanto dichiarato dalla committenza, ritengo di poter attestare la conformità della proprietà oggetto del presente rapporto di valutazione e la sua commerciabilità.



Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto a effettuare approfondite analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando posizione, servizi, distanze e collegamenti.

In considerazione della localizzazione del parking, compreso nel Centro Polifunzionale del Lingotto, dove la necessità di disporre di parcheggi sia per la sosta breve sia per la sosta continuativa, è da ritenersi quale elemento fondamentale per poter affermare che il bene oggetto del rapporto di valutazione presenti caratteristiche esclusive e appetibili sul mercato.

Va da sé che l'unicità della posizione e i buoni risultati di redditività possano incentivare un'eventuale alienazione della proprietà ad imprenditori che intendano diversificare il proprio reddito con congrui margini operative e a rischi contenuti.

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	speciale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	condominio
stato di fatto:	ristrutturato
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	monopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	non rilevato
fase del mercato immobiliare:	stazionaria

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone giuridiche
tipologia venditori	persone giuridiche
motivo dell'operazione	locazione

Metodo di stima applicato

Ai fini di determinare il valore della proprietà alla data odierna ho applicato il **metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato, DCF – Discounted Cash Flow Analysis**.

Tale procedimento di stima si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione, costituito dai costi e dai ricavi derivanti dal medesimo immobile da valutare.

Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o ad una sua parte componente o ad interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo.

Il predetto metodo di stima trova buona applicazione nella determinazione del valore attuale dei beni non suscettibili di trasformazione per i quali esiste una stretta correlazione fra il valore e la redditività che il bene medesimo è in grado di produrre.

Limiti e assunzioni

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto basandosi su dati parzialmente rilevati da documenti di pubblica consultazione ed in parte su dati prodotti dal cliente.

I valori espressi sono evidentemente legati alla redditività del parking, pertanto è palese che l'assunzione in garanzia del solo cespite immobiliare non corrisponda ai valori espressi nel rapporto di valutazione e nella tabella DCF, quindi non potrà costituire una valida garanzia.

Il compendio immobiliare è di fatto costituito oltre che dal bene immobile vero e proprio, anche dalle infrastrutture presenti quali ad esempio, casse automatiche, impianti in videosorveglianza e accessi regolamentati da sbarra, oltre che dalla convenzione/autorizzazione sottoscritta con il Comune di Torino.

Assunzioni:

- il flusso di cassa (Discounted Cash Flow Analysis) è un procedimento di stima che si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione.

Il flusso di cassa è costituito dai costi e dai ricavi dell'immobile da valutare e ad essi si applica il calcolo finanziario per convertire un reddito in un valore.

Il procedimento di stima è adeguato alla determinazione del valore attuale dei beni a destinazione speciale e reddito determinabile con buona approssimazione.

Nel caso del parking in esame, il valore attuale netto calcolato con il metodo del DCF si riferisce non solo ai beni immobili ma a tutto ciò che è necessario all'attività per il suo esercizio.

La stima considera quindi l'intero ramo d'azienda e non solo le proprietà immobiliari;

- il ricavo lordo considerato nel presente rapporto di valutazione è stato determinato mediante l'analisi del conto economico relativo all'esercizio 2015; tale dato è stato incrementato in misura pari al 5% annuo in considerazione degli incrementi storici riscontrati dall'analisi sommaria dei bilanci degli ultimi cinque anni;

[Segue ...](#)

... continua

- il periodo considerato per la presente stima è pari a quindici anni, a partire dall'ultimo bimestre 2016 e termina al 31 Ottobre 2031.

La scelta di assumere tale lasso di tempo, oltre a tenere in considerazione l'ipotesi di durata di un eventuale contratto di locazione che, per Legge, è pari a sei anni tacitamente rinnovabili per un periodo di pari durata, considera altresì un periodo congruo per un investimento, anche finanziario di medio/lungo termine;

- i costi sono stati anch'essi dedotti dal conto economico dell'esercizio 2015 e sono stati incrementati in misura pari al 1% annuo, sempre in considerazione degli incrementi storici rilevati;
- per determinare il ricavo netto, è stato sottratto a quello lordo le imposte con l'aliquota IRES vigente, che corrisponde attualmente al 27,5%.

Considerata la probabile presenza di ammortamenti, oltre a costi non direttamente imputabili agli impianti ma che contribuiscono a ridurre il reddito imponibile, l'aliquota IRES è stata applicata al 35% del reddito netto prodotto dall'impianto;

- la scelta del tasso di sconto (fattore di attualizzazione) è stata determinata considerando differenti componenti:
 - a. rendita dei BTP a basso rischio, al netto dell'inflazione e con durata di 15 anni;
 - b. tasso di rischio per l'eventuale insorgenza di imprevisti o recessione di contratti di affitto con le società del gruppo o terze;
 - c. nel caso in esame, considerata l'unicità della posizione occupata dal parking, il tasso di rischio per la specifica iniziativa viene calcolato in misura modesta, trattandosi infatti di attività per le quali, statisticamente, sussiste una buona certezza delle entrate.

Nota del valutatore

Il committente mi ha informato che conseguentemente alla variante del Piano Particolareggiato del Lingotto, approvata nel Dicembre 2012, è in corso una trattativa con il Comune di Torino che prevede quanto segue:

- cessione a titolo gratuito al Comune di Torino di una superficie pari a circa mq. 3.800 di aree destinate e/o da destinare a viabilità;
- cambio di destinazione d'uso di una porzione di area, identificata con il numero 22 negli elaborati grafici di piano, da parcheggio privato a parcheggio privato di uso pubblico, per una superficie pari a circa mq. 1.300.

A fronte delle suddette penalizzazioni, il Comune di Torino toglierà il vincolo di assoggettamento ad uso pubblico di alcune aree poste in prossimità delle strutture alberghiere interne al centro polifunzionale del Lingotto per una superficie pari a circa 3.800 mq.

Il medesimo accordo dovrebbe altresì prevedere il cambio di destinazione d'uso dell'area identificata con il numero 6 nei suddetti elaborati grafici, da parcheggio privato ad area di completamento per la realizzazione di nuovi edifici a carattere commerciale.

Tali modifiche non dovrebbero comportare una riduzione del valore della proprietà oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto il medesimo deriva dalla capitalizzazione del reddito prodotto e non dalla valorizzazione delle superfici oggetto di stima.

Lingotto Parking analisi costi/ricavi

Ricavi

periodo	descrizione	importo parziale €	importo totale €
2015	ricavi casse automatiche	855.894,32	1.695.117,05
	ricavi casse manuali	18.659,35	
	ricavi da carte di credito	167.391,87	
	ricavi da abbonamenti	97.911,25	
	ricavi da affitti infragruppo	184.850,08	
	ricavi da affitti di terzi	180.770,06	
	contributo da società 8 Gallery Immobiliare S.r.l.	189.640,12	
ricavo totale annuo			1.695.117,05

Costi

periodo	descrizione	importo parziale €	importo totale €
2015	canone annuo da corrispondere all'Amministrazione Comunale di Torino	555.200,00	951.867,48
	costi consortili	106.147,19	
	opere di manutenzione impiantistica e utenze	84.683,65	
	costi di gestione personale	205.836,64	
costo d'esercizio totale annuo			951.867,48

Analisi della redditività – Discounted Cash Flow – Lingotto Parking, Comune di Torino

descrizione	costanti	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	cinque bimestri
		ultimo bimestre	costi annui														

costi d'esercizio

costi d'esercizio	---	158.644,58	951.867,48	961.400,00	971.000,00	980.700,00	990.500,00	1.000.400,00	1.010.400,00	1.020.500,00	1.030.700,00	1.041.000,00	1.051.400,00	1.061.900,00	1.072.500,00	1.083.200,00	911.700,00
totale costi		158.644,58	951.867,48	961.400,00	971.000,00	980.700,00	990.500,00	1.000.400,00	1.010.400,00	1.020.500,00	1.030.700,00	1.041.000,00	1.051.400,00	1.061.900,00	1.072.500,00	1.083.200,00	911.700,00

ricavi lordi

ricavi	---	282.519,51	1.695.117,05	1.779.900,00	1.868.900,00	1.962.300,00	2.060.400,00	2.163.400,00	2.271.600,00	2.385.200,00	2.504.500,00	2.629.700,00	2.761.200,00	2.899.300,00	3.044.300,00	3.196.500,00	2.796.900,00
totale ricavi lordi		282.519,51	1.695.117,05	1.779.900,00	1.868.900,00	1.962.300,00	2.060.400,00	2.163.400,00	2.271.600,00	2.385.200,00	2.504.500,00	2.629.700,00	2.761.200,00	2.899.300,00	3.044.300,00	3.196.500,00	2.796.900,00

	2017	2018	2019	2020
ricavi netti	6.000	6.000	6.000	6.000
costo netto delle vendite	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
costo dei servizi	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
costo del personale	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
costo degli ammortamenti	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
costo della ricerca e sviluppo	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
costo dell'energia elettrica	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
costo degli altri servizi	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
costo degli altri costi	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
profitto netto	1.000	1.000	1.000	1.000

ricavo pre tax	---	123.874,93	743.249,57	818.500,00	897.900,00	981.600,00	1.069.900,00	1.163.000,00	1.261.200,00	1.364.700,00	1.473.800,00	1.588.700,00	1.709.800,00	1.837.400,00	1.971.800,00	2.113.300,00	1.885.200,00
base imponibile (35%)	---	43.356,22	260.137,35	286.475,00	314.265,00	343.560,00	374.465,00	407.050,00	441.420,00	477.645,00	515.830,00	556.045,00	598.430,00	643.090,00	690.130,00	739.655,00	659.820,00
IRES (importo arrotondato)	27,50%	12.000,00	72.000,00	79.000,00	86.000,00	94.000,00	103.000,00	112.000,00	121.000,00	131.000,00	142.000,00	153.000,00	165.000,00	177.000,00	190.000,00	203.000,00	181.000,00

ricavo after tax	111.874,93	671.249,57	739.500,00	811.900,00	887.600,00	966.900,00	1.051.000,00	1.140.200,00	1.233.700,00	1.331.800,00	1.435.700,00	1.544.800,00	1.660.400,00	1.781.800,00	1.910.300,00	1.704.200,00
------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

tasso di sconto	3,77%
-----------------	-------

Periodicità		0,2	1,2	2,2	3,2	4,2	5,2	6,2	7,2	8,2	9,2	10,2	11,2	12,2	13,2	14,2	15,0
Fattore di sconto		0,993	0,957	0,922	0,888	0,856	0,825	0,795	0,766	0,738	0,711	0,686	0,661	0,637	0,614	0,591	0,574
flussi di cassa		111.000,00	642.000,00	682.000,00	721.000,00	760.000,00	798.000,00	836.000,00	874.000,00	911.000,00	947.000,00	984.000,00	1.021.000,00	1.057.000,00	1.093.000,00	1.129.000,00	978.000,00

VAN – Valore Attuale Netto €	13.544.000,00
-------------------------------------	----------------------

Determinazione del fattore di attualizzazione

tasso di rendimento dei BTP 15 anni	tasso di rischio (fermo impianto, altro)	incremento specifico	inflazione attesa	tasso di sconto
1,77%	0,50%	1,50%	0,00%	3,77%

Valore venale di mercato

descrizione	valore totale €
Parking – parcheggi privati e ad uso pubblico, coperti e scoperti facenti parte del centro polifunzionale Lingotto	13.544.000,00
valore venale di mercato	13.544.000,00

Valore assicurativo

Il valore assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione del cespite immobiliare in oggetto.

descrizione	valore totale €
Parking – parcheggi privati e ad uso pubblico, coperti e scoperti facenti parte del centro polifunzionale Lingotto	4.000.000,00
valore assicurativo arrotondato	4.000.000,00

Torre Boldone (Bg) 09 Novembre 2016

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

Indice del rapporto di valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 02
committente	pagina 02
localizzazione dei beni	pagina 02
dettagli della proprietà	pagina 02
oggetto dell'incarico	pagina 03
accertamenti effettuati	pagina 03
riserve	pagina 04
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 05
descrizione	pagina 05
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 06
confini	pagina 07
modalità di accesso	pagina 07
titolarità	pagina 08
costituzione di diritto reale ad uso pubblico	pagina 10
iscrizioni ipotecarie	pagina 10
servitù	pagina 10
situazione locativa	pagina 10
legittimità urbanistica	pagina 11
titoli abilitativi	pagina 11
indagine di mercato	pagina 12
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 13

Segue ...

... continua

metodo di stima applicato	pagina 14
limiti e assunzioni	pagina 14
note del valutatore	pagina 15
analisi costi/ricavi	pagina 16
analisi della redditività – Discounted Cash Flow	pagina 17
valore venale di mercato	pagina 18
Valore assicurativo	pagina 18