

Consorzio delle Residenze Reali Sabaude

 La Venaria Reale



RESIDENZE
REALI
SABAUDE

Stima ai fini assicurativi del Patrimonio immobiliare



Valore a nuovo al 30 Aprile 2019

Indice

❖ Reggia di Venaria Reale

1. Premessa

2. Caratteristiche del complesso architettonico

- 2.1. Lavorazioni specifiche
- 2.2. Superfici del complesso
- 2.3. Dotazione impiantistica
 - 2.3.1. Impianto idrico sanitario – antincendio
 - 2.3.2. Impianto elettrico
 - 2.3.3. Impianto di climatizzazione
 - 2.3.4. Impianti di sollevamento
 - 2.3.5. Locali tecnologici

3. Giardini della Reggia

- 3.1. Elementi caratteristici del Parco Basso
- 3.2. Elementi caratteristici del Parco Alto
- 3.3. Fabbricati e strutture leggere presenti nel Parco della Reggia
 - 3.3.1. Cascina Medici del Vascello
 - 3.3.2. Fantacasino e Padiglione della Musica
 - 3.3.3. Garden House
 - 3.3.4. Chiosco e pergole del Giardino delle Rose
- 3.4. Dotazione impiantistica
 - 3.4.1. Impianto di irrigazione e fontane

4. Fabbricati ed attrezzature esterni al complesso

- 4.1. Biglietteria di Via Mensa
- 4.2. Parcheggi

❖ Appartamenti Reali del Borgo Castello – Parco La Mandria

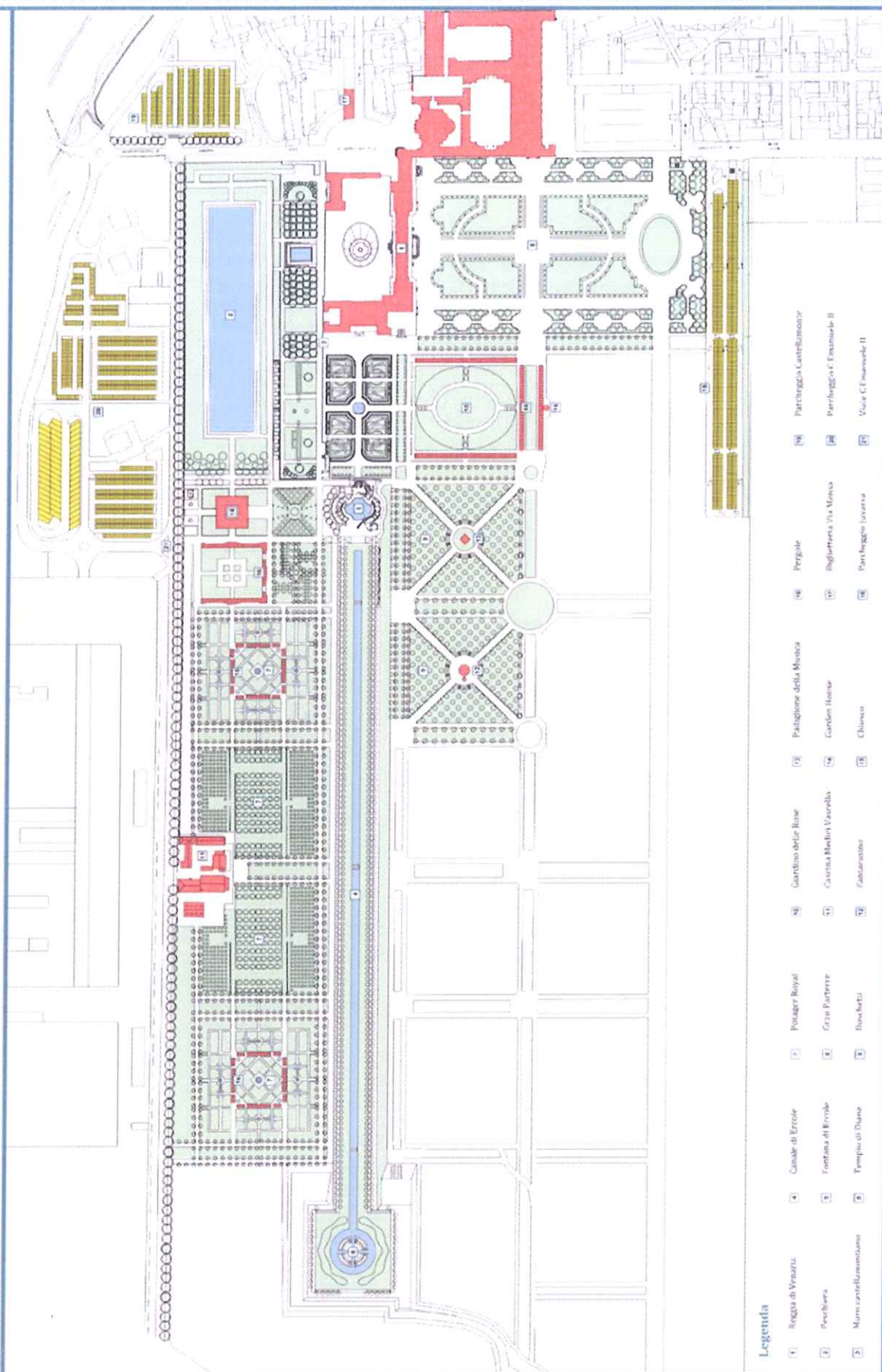
5. Caratteristiche costruttive generali del complesso architettonico

- 5.1. Descrizione e superficie del complesso
- 5.2. Dotazione impiantistica
 - 5.2.1. Impianti di sicurezza
 - 5.2.2. Impianto di condizionamento
 - 5.2.3. Impianto di illuminazione

❖ Stima del patrimonio



Stima ai fini assicurativi del Patrimonio immobiliare: patrimonio: Aprile 2019



[Handwritten signature and official stamp]

Relazione di Stima

❖ Reggia di Venaria Reale

1. Premessa

Il complesso della Venaria Reale è un complesso storico risalente alla metà del '600 che nel corso dei suoi 400 anni di vita è stato interessato da demolizioni e ricostruzioni operate nel '700, mentre nell'800 venne trasformata in caserma fino ad arrivare all'abbandono del 900; nel 1997 venne avviato il progetto La Venaria Reale che consentì l'inizio dei lavori di risanamento conservativo ed in parte di ricostruzione delle preesistenze; i lavori sono stati ultimati nel 2012.

All'interno della Reggia sono presenti ampi spazi museali, uffici, spazi comuni, punti vendita, biblioteche, guardiane e locali tecnologici oltre ad ampi depositi e magazzini; la Reggia ospita inoltre al suo interno un noto ristorante (Il Dolce Stil Novo), un bar (Caffè degli Argenti) oltre ad un risto/bar (Patio dei Giardini) ed un bar (Chiosco delle Rose) ubicati nel giardino. Il complesso immobiliare risulta essere un unico ampio complesso costituito da una serie di corpi di fabbrica realizzati in epoche differenti (come si evince nella tabella che segue), con diverse peculiarità costruttive e diverse destinazioni. A livello generale i vari corpi edilizi che costituiscono la Reggia (che comprende la Grande Scuderia e la Citroniera) si sviluppano su uno o più piani fino a tre livelli fuori terra oltre a comprendere piano interrato e piani ammezzati; i Giardini della Reggia si sviluppano su una superficie di circa 80 ettari.

Essendo la Reggia evolutasi in diversi momenti storici, in essa sono presenti diversi stili e diverse tipologie costruttive; il risanamento conservativo è stato condotto dopo aver effettuato una fase di indagine diagnostica (stratigrafie, analisi termografiche, ecc.) che ha permesso di condurre il restauro nel rispetto delle architetture originali e delle peculiarità storico-architettoniche dei vari fabbricati. Eventuali nuovi interventi di recupero devono tener conto delle specifiche peculiarità delle opere su cui si interviene secondo gli elementi raccolti durante la diagnostica del restauro; (si precisa che per alcuni interventi sono stati adottati dei prodotti sperimentali). La Reggia dispone di una mappatura e schedatura dei materiali utilizzati in tutti gli ambienti consentendo interventi di ripristino più rapidi e con prodotti idonei (senza bisogno di procedere con prove a campione).



2. Caratteristiche del complesso architettonico

Il complesso immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive generali:

Fondazioni costituite da setti in muratura di forte spessore (opere preesistenti) o in cemento armato in opera (nuove realizzazioni);

Struttura portante generale (a spessore variabile) costituita da mattoni pieni di laterizio; ogni singola porzione ha subito nei vari fasi di restauro (in base alle condizioni conservative in cui versava) consolidamenti in cemento armato e ferro;

Tamponamenti sono in parte a vista ed in parte intonacati con marmorino (Reggia di Diana e Castelvecchio); in sostituzione degli intonaci cementizi tradizionali è stato usato un intonaco armato strutturale di calce; le facciate degli edifici sono messe in evidenza da lesene strutturali e fasce marcapiano in rilievo;

Solai interpiano ove presenti sono realizzati in travi di legno o rifatti (mantenendo l'impianto originale) in travi di ferro e latero cemento; parte delle strutture di sostegno dei piani interrati è realizzata mediante volte in muratura (consolidate da tiranti in ferro);

Infissi realizzati in legno e vetro; le facciate della Reggia dispongono di un cospicuo numero di finestrate; internamente sono presente porte in legno massello, legno tamburato oltre a porte tagliafuoco (ove previsto);

Coperture (ripristinate le preesistenti) sono realizzate mediante struttura in legno (del tipo a capriata) con manto superiore costituito da tavolati ed arcarecci in legno e guaina di isolamento coibentante ed impermeabilizzante; il manto esterno è costituito da coppi di laterizio o in scandole smaltate in cotto (padiglione sud-est); su parte delle coperture sono presenti degli abbaini finestrati; sottostante alcune coperture sono presenti delle passerelle metalliche per la manutenzione delle volte o degli impianti; sulle coperture sono inoltre installate le linee vita per la messa in sicurezza degli operatori durante le fasi di manutenzione;

Pavimentazione diversa in base alle destinazioni; è stata in parte recuperata ed in parte di nuova installazione secondo i materiali preesistenti; i materiali utilizzati per la pavimentazione comprendono cocchiopesto (realizzato in calce naturale e miscele di fibre minerali), cotto, legno (in parte proveniente dal recupero di oltre 120 travi di copertura), marmo (policromo), piastrelle e pietra naturale; la tabella seguente riporta la suddivisione per tipologia di materiale delle superfici pavimentate:

Materiale	Mq di pavimento
Cocciopesto	2.121 mq
Cotto	10.469 mq
Legno	2.452 mq
Marmo	1.809 mq
Piastrelle	1.200 mq
Pietra	4.652 mq

Collegamenti verticali garantiti da scale nobili e di servizio realizzate in muratura o cemento con alzata rivestita in marmo, legno e pietra; le scale principali comprendono lo scalone nobile nella chiesa di Sant'Uberto (rivestito in marmo), la scala aerea disegnata dall'Arch. Giuseppe Piacenza (realizzata alla fine del '700) con le alzate in pietra oltre a l'imponente scala d'acciaio e vetro (realizzata nella Reggia di Diana) con gradini in legno ricavato da travi di recupero che si sviluppa attorno ad un ascensore panoramico.

Sul perimetro di copertura della Galleria Grande si sviluppa una terrazza praticabile delimitata da balaustre a colonnine in marmo bianco;

2.1. Lavorazioni specifiche

Intonaci

Per il restauro delle pareti sono stati utilizzati prodotti compatibili con l'esistente a base di calce naturale: malta da intonaco, malta fibrata per il risanamento e la riproposizione delle cornici, malta per intonaci deumidificati, marmorino per la rifinitura degli intonaci, marmorino per la stuccatura degli ornati, scialbi di calce per le velature; dove possibile sono stati recuperati gli intonaci originali.

Stucchi e decorazioni

La grande quantità di stucchi e decorazioni presenti nella Reggia sono stati realizzati o restaurati con gesso ed intonaco; per il rifacimento di parte degli elementi mancanti sono state utilizzate delle apposite dime.



Apparati murari

Gli apparati murari sono stati ricostruiti e recuperati secondo le tecniche antiche, con sostituzione dei mattoni (metodo cuci e scuci) o con la stiratura dei giunti, riproponendo le malte secondo le granulometrie ed il colore dell'impasto originale. In alcune facciate si è utilizzata la tecnica della sacra-matura, utilizzando un composto di grassello di calce e cocciopesto e lasciando visibile la trama sottostante; tutti gli apparati murari sono stati protetti dagli inquinanti atmosferici con silossanici pigmentati; cornici e modanature sono state realizzate con pezzi speciali, accuratamente reintegrati con cotti fatti a mano appositamente predisposti; il vasto campionario di mascheroni e grottesche in chiave, al di sopra delle finestre delle facciate settecentesche è stato pulito restaurato e consolidato.

Le foto seguenti riportano alcune delle peculiarità interne nelle zone più significative.

❖ Reggia di Diana



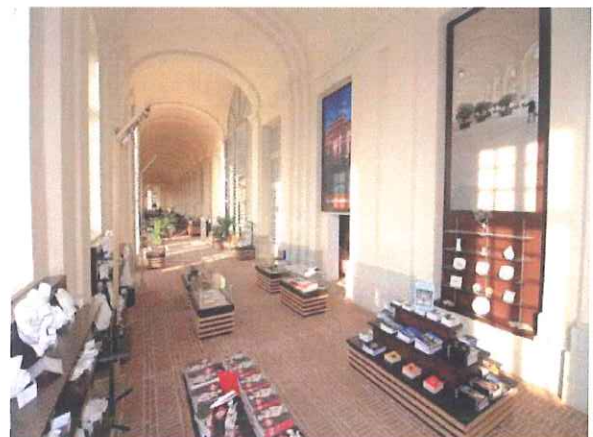
❖ Galleria Grande



❖ Chiesa di Sant'Uberto



❖ Galleria Alfieriana



❖ Citroniera



❖ Castelvecchio e la Torre dell'Orologio



2.2. Superfici del complesso

Le superfici lorde dell'immobile sono così sintetizzabili:

Superficie coperta	18.476 mq
Superficie totale	63.348 mq

La superficie totale del complesso (determinate con riferimento al perimetro esterno dell'edificio) è suddivisa come segue:

PIANO SECONDO INTERRATO	484 mq
PIANO PRIMO INTERRATO	9.946 mq
PIANO SEMINTERRATO	3.307 mq
PIANO TERRA	18.476 mq
PIANO AMMEZZATO TERRA/PRIMO	1.892 mq
PIANO PRIMO	8.035 mq
PIANO AMMEZZATO PRIMO/SECONDO	6.607 mq
PIANO SECONDO	10.334 mq
PIANO AMMEZZATO SECONDO/TERZO	3.070 mq
SOTTOTETTO	1.197 mq



2.3. Dotazione impiantistica

Gli impianti elettrici e quelli di rilevamento fumi, anti-intrusione, antincendio, di diffusione sonora, di rilevamento dati, di condizionamento d'aria, di riscaldamento a pavimento e di raffrescamento sono stati realizzati nel rispetto delle architetture, senza stravolgere gli ambienti aulici, sfruttando cavedi e passaggi preesistenti o predisponendone l'installazione durante l'esecuzione delle opere strutturali. Gli impianti tecnologici che smistano fluido caldo e freddo, energia elettrica e sono stati celati nei giardini, dove la grande Peschiera svolge eventualmente funzione di raffreddamento delle acque della grande centrale oltre che motivo ornamentale. Analogamente i camini della grande centrale sono stati mimetizzati in un possente tronco d'albero in bronzo (opera di Giuseppe Penone). Le quattro sotto-centrali smistano aria calda e fredda negli ambienti restaurati, garantendo un controllo ambientale continuo.

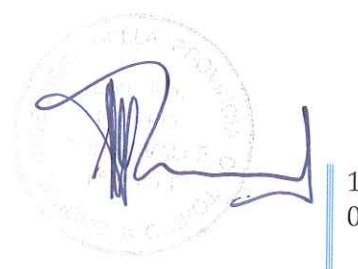
2.3.1. Impianto idrico sanitario – antincendio

L'impianto idrico comprende:

- Allacciamento alla rete consortile;
- n. 3 serbatoi di accumulo cap. 8000 lt cad.;
- Distribuzione con tubazioni interrate e sottotraccia coibentate alimentanti le utenze;
- Valvolame ed accessori;
- Impianto di raccolta per lo smaltimento delle acque bianche e nere costituito da tubazioni interrate o sottotraccia, caditoie, pluviali, pozzetti ispezionabili ecc.; in seguito ai lavori di restauro (attraverso video ispezione dei cunicoli) sono stati rintracciati i canali che collegavano l'interno con l'esterno della Reggia;

L'impianto antincendio comprende:

- Gruppo di pompaggio costituito da n.1 elettropompa pot. 55 kw, n. 1 motopompa pot. 55 kw, n.1 impianto di pressurizzazione pot. 4 kw;
- Quadri e collegamenti elettrici dedicati;
- Rete di alimentazione interrata in tubazione in PEAD;
- Attacchi a terra motopompa VV.FF. idranti a cassetta, estintori;
- Valvolame ed accessori;
- Vasca di accumulo;



1
0

2.3.2. Impianto elettrico

L'impianto elettrico comprende:

1. Consegna:

- Consegna elettrica in media tensione;
- Trasformatori di corrente con sezionatori e protezioni;
- Gruppo elettrogeno pot. 800 Kva (non attivato)

2. Distribuzione:

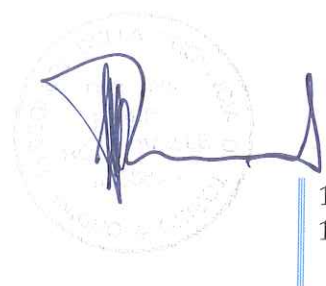
- Quadri elettrici di zona completi di interruttore generale ed interruttori magnetotermici;
- Cavi in rame isolati posti su tubazioni corrugate poste in cavedi tecnologici, canale zincate o dove ammesso sottopavimento;

3. Illuminazione e F.M.:

- Prese ed interruttori di tipo civile ed industriale nei locali tecnologici;
- Luci al neon, luci a led, lampade ultraviolette posizionate su applique a muro, incassate su controsoffitto e mediante piantane a terra; l'impianto di illuminazione è tele-gestito negli orari.
- Luci di emergenza (impianto sostenuto in assenza di tensione da n. 22 UPS);

4. Impianto di allarme e rilevazioni fumi:

- Impianto di allarme: comprende cablaggio, centrali di comando, sensori volumetrici, sensori a contatto nelle aperture, ripetitori telefonici;
- Rilevazione fumi: comprende cablaggio, centrali di comando (n.7), sensori puntiformi e sensori a barriera;



1
1

5. Impianto rete dati e telefonia:

- La Reggia dispone di cablaggio strutturato esteso a tutti i locali per la rete dati e di impianto telefonico completo di centrale Alcatel; alcune zone sono asservite da rete WI-FI;

6. Impianto TVCC:

- L'impianto comprende: cablaggio, n. 140 telecamere, n. 19 DVR;

7. Control room:

- La Reggia dispone di control room presidiata h24 dove conferiscono e vengono controllati gli impianti di cui sopra mediante tele-gestione.

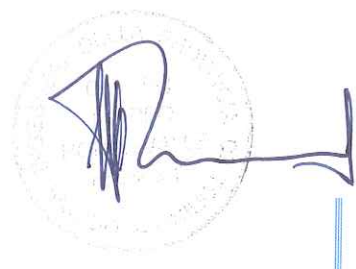
Nel corso del 2012 tutti i quadri elettrici sono stati dotati di scaricatori di sovratensione, al fine di proteggere i sistemi e le apparecchiature elettriche da eventuali sovratensioni transitorie causate da fulmini o manovre elettriche improprie; secondo quanto riferitoci dai referenti del Consorzio a seguito installazione degli scaricatori non si sono più manifestati danni (anche di piccola entità) alle apparecchiature elettriche.

2.3.3. Impianto di climatizzazione

L'impianto di climatizzazione comprende:

1. Riscaldamento:

- n. 4 caldaie CARIMATI pot. 1800 Kw cad. complete di bruciatori Cuenod;
- Gruppi di pompaggio;
- Serie di serbatoi di accumulo e vasi di espansione;
- Distribuzione costituita da tubazioni coibentate sottotraccia, interrate o poste su appositi cavedi tecnologici;
- Irraggiamento mediante fan coil, fan coil interni a strutture di copertura (saloni) e mediante diffusione a pavimento attraverso serpentine;
- Collegamenti e quadri elettrici dedicati;



2. Raffrescamento:

- n. 3 gruppi frigo RC pot. 320 Kw cad.
- Gruppi di pompaggio;
- Serie di serbatoi di accumulo e vasi di espansione;
- Distribuzione costituita da tubazioni coibentate sottotraccia, interrate o poste su appositi cavedi tecnologici;
- Irraggiamento mediante fan coil, fan coil interni a strutture di copertura (saloni)
- n. 2 torri evaporative BAC
- Collegamenti e quadri elettrici dedicati;

3. Unità di trattamento dell'aria:

- Collegamenti e quadri elettrici dedicati;

4. Sotto-centrali:

- L'impianto di climatizzazione comprende inoltre n. 4 sotto-centrali di rilancio complete di gruppo di pompaggio, valvolame, quadri elettrici e accessori meglio identificate come sotto-centrale Alfieri, Garove, Scuderie, Citroniera.

2.3.4. Impianti di sollevamento

Impianti di sollevamento sono presenti sia nella Reggia di Venaria sia nella Cascina Medici del Vascello.

2.3.5. Locali tecnologici

Vano tecnico adibito ad alloggio centrali tecnologiche realizzato in posizione seminterrata rispetto al parco alto; l'intera struttura è realizzata mediante struttura in cemento armato, pavimentazione in battuto di cemento lisciato e porte di compartimentazione di tipo REI.

3. Giardini della Reggia

I Giardini della Reggia di Venaria, inaugurati nel 2007, si suddividono in Parco Basso e Parco Alto, posti su quote differenti e riplasmati a ricordo dell'assetto storico sei-settecentesco. Nel Parco Basso, i resti archeologici delle strutture seicentesche, quali la Fontana d'Ercole e il Tempio di Diana, scandiscono e delimitano l'allea d'Ercole, canale d'acqua che segna la prospettiva principale del disegno originario e che dialoga con il grande bacino della Peschiera. Il Potager Royal affianca l'allea per l'estensione di 10 ettari in cui i frutteti si alternano a fioriture e ortaggi. Il Giardino delle Sculture Fluide di Giuseppe Penone completa il giardino del Parco Basso mettendo in relazione il muro del Castellamonte e le grotte seicentesche attraverso una lettura del giardino contemporaneo.

Nel Parco Alto si trovano il Giardino a Fiori, il Giardino delle Rose, due dei dodici Boschetti previsti dal disegno originale e il Gran Parterre, lo spazio maggiormente suggestivo del giardino settecentesco che mette in relazione le importanti architetture di Filippo Juvarra quali la Scuderia Grande e la Citroniera.

3.1. Elementi caratteristici del Parco Basso

Fulcro architettonico del Parco Basso, la **Peschiera** è costituita da una grande vasca di accumulo dell'acqua che oltre a fungere da motivo ornamentale per il Parco stesso, può svolgere funzione di raffreddamento delle acque della grande centrale tecnologica ed eventualmente accumulo per l'acqua di irrigazione. La Peschiera è costituita da una vasca lunga 250 mt, larga 50 mt e profonda 1,30 mt con fondo e pareti realizzati in cemento armato.

Il **Muro del Castellamonte** (seicentesco) di sostegno del terrapieno tra Parco Basso e Parco Alto è stato in parte ricostruito su disegno originale ed in parte oggetto di restauro archeologico; attraverso moderne tecniche di restauro strutturale, consistenti nella posa di catene e pali di fondazione è stato eliminato il terrapieno e rialzato il muro con funzione statica a sostegno del Parco Alto; l'apparato murario è stato ricomposto con mursi e conchiglie; parte del muro è stato lasciato come rinvenuto.

Il **Canale di Ercole** rappresenta il collegamento simbolico tra la Fontana d'Ercole e le rovine del Tempio di Diana contrapposte alle due sommità del canale; l'opera realizzata nel 2011 è costituita da un bacino lungo 700 mt e largo 8 mt realizzato con il fondo in cemento armato e le sponde in acciaio corten.

Gli scavi archeologici (durante il periodo di restauro) hanno portato alla luce i reperti del **Tempio di Diana** e della **Fontana d'Ercole** (contrapposte tra loro all'estremità del canale); le strutture della



fontana sono state consolidate e ripristinate secondo i canoni del restauro archeologico; il Tempio di Diana è stato ripristinato e rivisto come elemento di chiusura del canale creando un invaso d'acqua.

Ad est dell'invaso, è stata realizzata un'area pianeggiante delimitata da muri di controripa, che funge da vasca di laminazione, a protezione del Parco Basso dalle possibili inondazioni del torrente Ceronda.

Lungo l'asse del Canale d'Ercole, è collocato il cosiddetto **Potager Royal**, una serie di orti e frutteti di 10 ettari di superficie, ornati da vasche, fontane, spalliere di alberi da frutto e pergole.



Peschiera



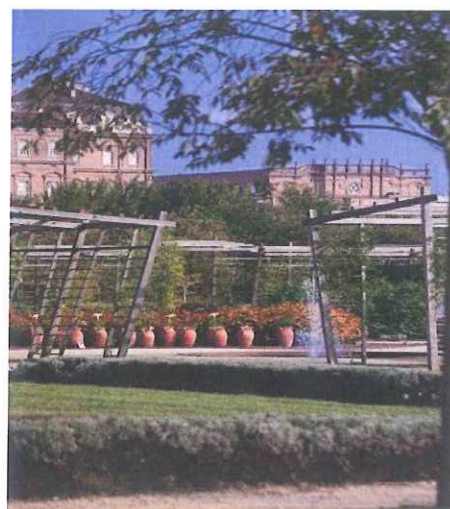
Fontana d'Ercole



Canale d'Ercole e Tempio di Diana



Muro del Castellamonte



Potager Royal



3.2. Elementi caratteristici del Parco Alto

La citazione del settecentesco Parco Alto, con il caratteristico schema geometrico a "maglie quadrate" ed allee, comprende il Gran Parterre, i Boschetti e il Giardino delle Rose.

Il **Gran Parterre** è caratterizzato da elementi decorativi quali *parterres* con fiori, bordure con tassi scolpiti, vasi di agrumi e le stanze di "Verzura" che delimitano il Gran Parterre creando percorsi per passeggiate all'ombra tra "muri" vegetali formati da siepi di *Carpino*.

I **Boschetti** sono le aree dedicate ai giochi e alle attività ricreative, caratterizzati da alberate di carpini, aceri, ciliegi e roveri sul perimetro, bossi e tassi sui vialetti diagonali.

Il **Giardino delle Rose** ricorda nell'attuale realizzazione il Giardino storico all'inglese, con pergole di foggia moderna, poste a sostegno di una varietà storica di rosai rampicanti *Alberich Barbier* ed aree a prato ornate da rose rifiorenti a cespuglio *Marie Pavie*.



Giardino delle Rose



Gran Parterre



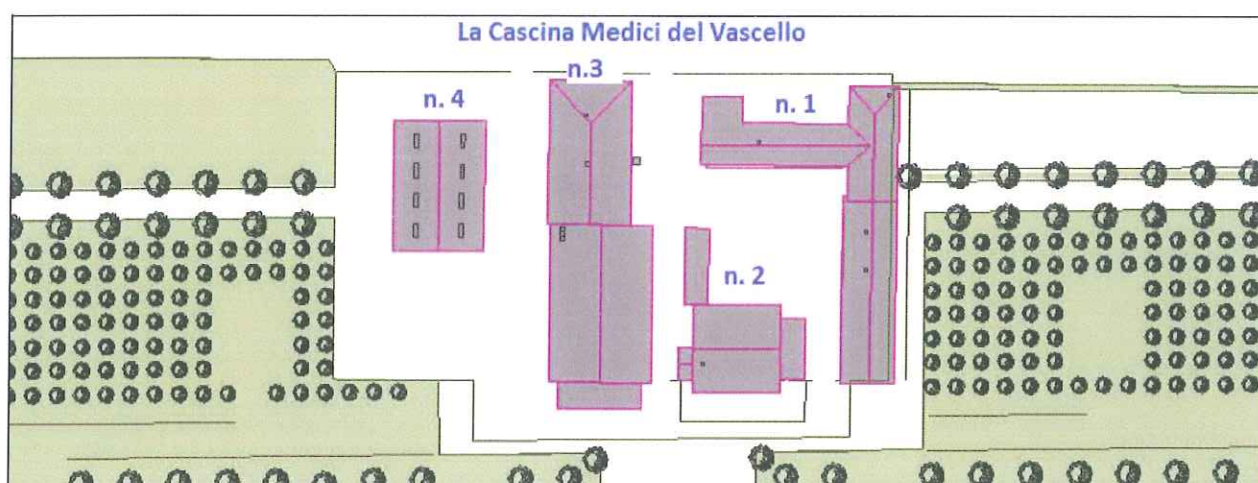
Boschetti

3.3. Fabbricati e strutture leggere presenti nel Parco della Reggia

3.3.1. Cascina Medici del Vascello

La Cascina Medici del Vascello, ubicata a metà strada tra l'orto est e l'orto ovest del Potager Royal, è un complesso rurale a "corti interne" risalente alla metà dell'Ottocento per le esigenze della tenuta agricola preesistente; costituito da n. 4 corpi di fabbrica indipendenti è stato completamente restaurato nel 1998. Il restauro architettonico ha recuperato la struttura originale costituita in prevalenza da mattoni a vista e le diverse tipologie di copertura, con capriate in legno ed in ferro alla Polonceau.

Adibito a centro polifunzionale ospita una palazzina uffici e sala didattica laboratorio, una caffetteria, una sala conferenze con magazzini ed una rimessa per le attrezzature agricole di nuova costruzione.



1. Uffici e sala didattica laboratorio

Superficie totale PT-P1°: 1.345 mq

Fabbricato realizzato su due piani fuori terra, realizzato mediante struttura portante in mattoni di laterizio parte a vista ed in parte con finitura ad intonaco tintecciato; solai e copertura in travi di legno; manto di copertura con struttura in legno a capriata e rivestimento esterno in coppi di laterizio; infissi in legno e vetro; pavimentazione in cotto.

La dotazione impiantistica dell'immobile comprende: impianto di illuminazione e FM, impianto di climatizzazione (caldo/freddo), impianto idrico sanitario, impianto di rilevazioni fumi, impianto di allarme e videosorveglianza, ascensore.

2. Caffetteria

Superficie totale PT-P soppalcato: 405 mq

Fabbricato realizzato su un piano fuori terra oltre a piano soppalcato interno realizzato mediante struttura portante in mattoni di laterizio a vista; solai e copertura in travi di legno; manto di copertura con struttura in legno a capriata e rivestimento esterno in coppi di laterizio; infissi in legno e vetro; pavimentazione in cotto; esternamente sono presenti dei grigliati in ferro di ombreggiamento.

La dotazione impiantistica dell'immobile comprende: impianto di illuminazione e FM, impianto di climatizzazione (caldo/freddo), impianto idrico sanitario, impianto di rilevazioni fumi, impianto di allarme e videosorveglianza.

3. Sala conferenze con magazzini

Superficie totale PT-P1°: 1780 mq

Fabbricato realizzato su due piani fuori terra realizzato mediante struttura portante in mattoni di laterizio a vista; solai e copertura in travi di legno; manto di copertura con struttura in legno a capriata e rivestimento esterno in coppi di laterizio; infissi in legno e vetro; pavimentazione in cotto.

La dotazione impiantistica dell'immobile comprende: impianto di illuminazione e FM, impianto di climatizzazione (caldo/freddo), impianto idrico sanitario, impianto di rilevazioni fumi, impianto di allarme e videosorveglianza, ascensore.

4. Magazzino

Superficie totale PT: 350 mq

Fabbricato di nuova costruzione realizzato su un piano fuori terra adibito a magazzino realizzato interamente mediante struttura portante in legno a vista; copertura in travi di legno lamellare; manto di copertura con struttura in legno a capriata e rivestimento esterno in coppi di laterizio; portoni ad apertura scorrevole rivestiti con doghe di legno; pavimentazione in battuto di cemento liscio.

La dotazione impiantistica dell'immobile comprende: impianto di illuminazione e FM, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, impianto di rilevazioni fumi, impianto di allarme e videosorveglianza.

L'intero complesso polifunzionale è asservito da rete antincendio completa di idrante ed attacco motopompa Vigili del Fuoco.

3.3.2. Fantacasino e Padiglione della Musica

Il Fantacasino è un fabbricato realizzato con struttura in legno situato al centro di uno dei boschetti nel parco alto che rappresenta un richiamo alla struttura del Tempio di Diana ma anche il ruolo di giostra dei giardini; si segnala la presenza sulla copertura di n. 2 sculture in rame rifinito con foglia d'oro; l'opera è stata realizzata nel 2010; la dotazione impiantistica del fabbricato comprende: impianto di illuminazione e FM, impianto di rilevazioni fumi ed impianti di videosorveglianza.

Le principali opere di carattere strutturale si articolano nel seguente modo:

Opere di scavo: fondazioni in c.a. con cordoli continui a formare una platea;

Struttura a telaio portante in legno e acciaio: i pilastri sono prevalentemente in legno, fatta eccezione per il pilastro centrale del piano terra, ed una parte dei pilastri interni sempre al piano terra, che sono in acciaio; le travi, del primo e del secondo solaio, sono il legno lamellare, così come le travi elicoidali che sostengono la scala e la rampa scala.

Gli impalcati, del piano terra, del primo piano e della copertura, sono solai realizzati con un impalcato strutturale di spessore 10 cm, composto da elementi modulari maschiati, che formano un unico piano poggiante sul sistema di travi sottostante.

La struttura ottagonale è sormontata da una cupola a spicchi, le cui parti trasparenti sono in policarbonato, chiusa in cima da un'elica apribile per permettere la ventilazione naturale del locale stesso.

Il Padiglione della Musica, realizzato nel 2007, è una Struttura in ferro con tiranti di sostegno in acciaio a sostegno di cupola anch'essa in ferro verniciato.

3.3.3. Garden House

La Garden House è un locale adibito a bar-ristorante sviluppato su una superficie coperta di 1.000 mq circa realizzato interamente mediante struttura portante e di tamponamento lignea; infissi in legno e vetro; pavimentazione in legno; il fabbricato dispone di impianto di climatizzazione oltre che di illuminazione e forza motrice; l'opera è stata realizzata nel 2007.

3.3.4. Chiosco e pergole del Giardino delle Rose

Il Chiosco è un piccolo locale a destinazione bar realizzato mediante struttura in ferro verniciato e copertura in travetti di ferro con manto in vetro trasparente.

Nel Giardino delle Rose sono presenti pergole ombreggianti posto lungo i camminamenti realizzate in ferro verniciato; le pergole fungono da sostegno alle piante arrampicanti presente nei giardini.



Cascina Medici del Vascello



Fantacasino



Cascina Medici - sala conferenze



Padiglione della Musica



Garden House



Chiosco



3.4. Dotazione impiantistica

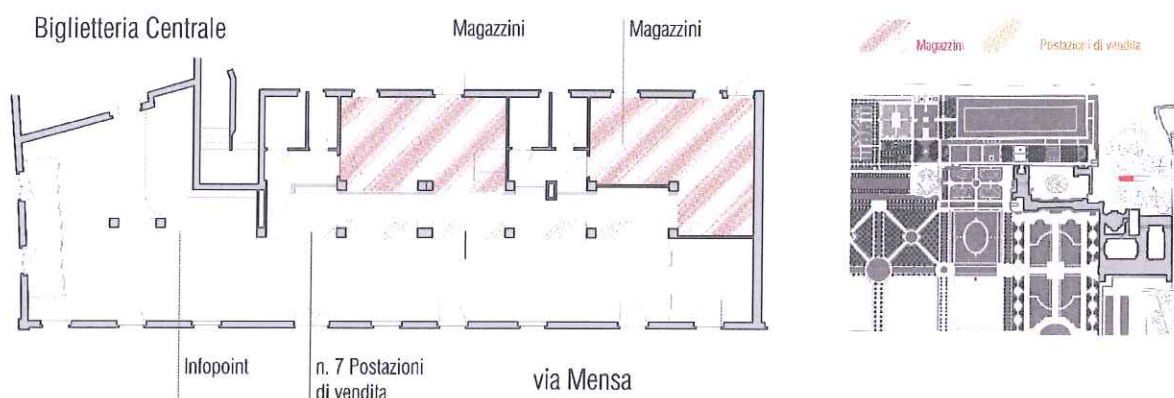
I Giardini della Reggia e le varie essenze piantumate presenti sono servite dai seguenti impianti:

- Rete elettrica di FM.
- Canalizzazioni con possibilità di ampliare l'impianto audio.
- Rete elettrica in MT sino all'area spettacoli polifunzionale posta dietro il Giardino delle Rose con cabina di trasformazione.
- Rete idrica e fognaria che serve l'area spettacoli polifunzionale.
- Rete d'irrigazione nel Parco Alto e Basso per le parti trattate a Giardini.



4. Fabbricati ed attrezzature esterni al complesso

4.1. Biglietteria di Via Mensa



Il locale Biglietteria è sito al piano terreno di un edificio pluripiano con destinazione residenziale pubblica, posto all'angolo fra piazza della Repubblica e via Mensa.

Il servizio di biglietteria è stato organizzato indipendente rispetto al complesso della Reggia per facilitare il flusso dei turisti, presenta sette postazioni di vendita biglietti ed un ufficio informazioni oltre ai servizi igienici per il personale impegnato ed i magazzini.

La dotazione impiantistica dell'immobile comprende: impianto di illuminazione e FM, impianto di riscaldamento, impianto idrico-sanitario, impianto di rilevazione fumi, impianto di allarme e video-sorveglianza. Gli impianti descritti sono in derivazione da quelli della Reggia, ad eccezione di quello di riscaldamento con collegamento alle rete gas indipendente.

4.2. Parcheggi

Rientrano nel perimetro della presente valutazione il parcheggio Juarra, i parcheggi esterni A e B e il viale Carlo Emanuele II.

1. Parcheggio Juarra

Parcheggio auto presidiato a pagamento (circa 600 posti auto), sviluppato su un'area pianeggiante facente parte del Parco Alto, in terra battuta su sottofondo in materiale drenante con raccolta acque piovane in pozzi perdenti; il park comprende le seguenti opere fisse:

- Strade interne di collegamento e piazzole di sosta;
- Aiuole a verde delimitate da cordoli in cemento;
- Piazzole in cemento liscio per i parcheggi per disabili e zone di smistamento fra le corsie;
- Impianto di illuminazione;
- Impianto di videosorveglianza;
- Impianto di gestione degli accessi completo di colonnine elettroniche e sbarre ad apertura automatica;
- Cartellonistica per viabilità;
- Recinzione perimetrale costituita da recinzione in ferro verniciato, muro in pietra, rete metallica plastificata verso i Giardini della Reggia e n. 2 cancelli carrai, con ingresso/uscita da via Don Sapino;
- Fabbricato di presidio realizzato mediante struttura in legno dotato di impianto di climatizzazione (mediante split autonomo) ed impianto di illuminazione;
- Fabbricato per servizi igienici, realizzato con l'accoppiamento di baracche prefabbricate, suddiviso in blocco WC maschile e blocco WC femminile e un locale per disabili, oltre a due locali per deposito e un vano per il quadro elettrico. Il fabbricato è riscaldato con stufe elettriche, collegate alla rete elettrica per illuminazione e FM.



Parcheggio Juarra

2. Parcheggi esterni A (CASTELLAMONTE) e B (CARLO EMANUELE II)

Parcheggi inaugurati nel corso del 2016, le cui opere esterne superficiali dei parcheggi comprendono:

- Viabilità interna in conglomerato bituminoso;
- Stalli di sosta in autobloccanti in cemento inerbiti;
- Viali pedonali interni in cubetti di porfido;
- Marciapiedi esterni in malta bituminosa;
- Aiuole a verde delimitate da cordoli in cemento;
- Impianti di videosorveglianza, gestione degli accessi (completo di colonnine elettroniche e sbarre ad apertura automatica) e di illuminazione;

Tipologia stallo	Parcheggio A Castellamonte	Parcheggio B C. Emanuele II
Stallo gran turismo	-	66
Stallo moto	-	17
Stallo auto	221	652
Stallo residenti/autorità	23	9
Stallo disabili	6	19



Parcheggio Castellamonte





Parccheggio Castellamonte

3. Viale Carlo Emanuele II

Strada Comunale a doppio senso di marcia, di proprietà della Regione Piemonte, collega via di Castellamonte con il Ponte Verde uno degli ingressi del Parco La Mandria, è stata concessa in gestione al Consorzio; la strada è asfaltata, comprende un ampio marciapiede in terra battuta su un lato lungo il confine con i Giardini della Reggia ed impianto di illuminazione su palo curvo rastremato in ferro verniciato, che permette la passeggiata sino al Ponte Verde. Sul lato opposto lungo il confine con gli edifici industriali è presenta un'area adibita a parcheggio per i dipendenti delle aziende nei giorni feriali e per i turisti nel fine settimana ed i giorni festivi, al fondo del viale Carlo Emanuele II è presente un'area di sosta non a pagamento per i fruitori del Parco La Mandria.

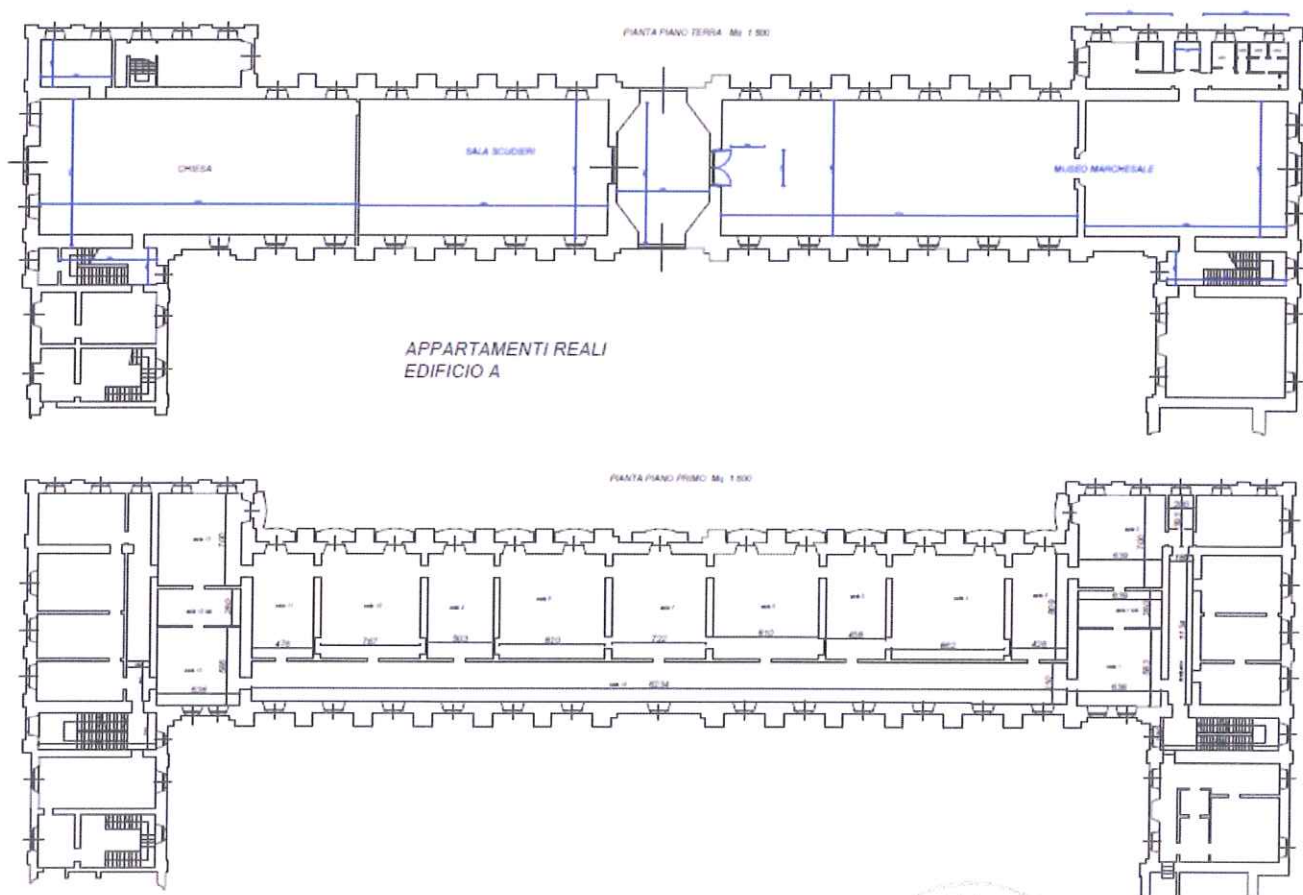
❖ Appartamenti Reali del Borgo Castello – Parco La Mandria

5. Caratteristiche costruttive generali del complesso architettonico

5.1. Descrizione e superfici del complesso

Il Borgo Castello della Mandria risale al Settecento, quando per opera di Vittorio Amedeo II vennero installati all'interno della tenuta gli allevamenti delle reali mandrie dei Savoia, e assunse la forma attuale con gli Appartamenti Reali al piano nobile, per volere di Vittorio Emanuele II. Qui il primo re d'Italia abitò dal 1859 al 1864 insieme a Rosa Vercellana e ai loro figli. Fautore dell'intervento fu Domenico Ferri, architetto e decoratore dei Regi Palazzi, il quale si avvalse anche della prestigiosa manodopera dell'ebanista Gabriele Capello detto il Moncalvo, e dei fratelli Mosselli impegnati nelle ricche decorazioni dei soffitti a cassettoni.

Il Borgo Castello si compone di varie maniche, di cui il blocco di testata costituisce i propriamente detti "Appartamenti Reali" (posti sia al piano terreno che al piano primo della Palazzina), oggetto della presente stima. Gli Appartamenti (con pertinenze, costituite dalla Cappella, dalla sala scudieri, dall'ingresso al percorso museale) sono attualmente gestiti dal Consorzio Residenze Sabaude.



Il Borgo Castello, essendo topograficamente più elevato rispetto al circostante estendersi del Parco Naturale, è protetto da eventuali rischi d'alluvione.

L'accesso si trova sul lato frontale dell'edificio verso la città di Venaria Reale raggiungibile unicamente a piedi, con biciclette o con mezzi veicolari solo se muniti di pass consegnato e autorizzato dal Consorzio delle Residenze Reali Sabaude o dall'Ente dei Parchi Reali. Esso è costituito da un grande portale in legno con apertura a chiave ma con barre in metallo longitudinali rispetto alla dimensione del portale stesso. A questo fa seguito un ulteriore portale a doppio vetro (bussola) con apertura a chiave semplice che conduce nell'androne centrale dell'edificio. L'accesso del pubblico visitatore avviene oltrepassando un ulteriore portale in legno a doppia mandata con barre metalliche longitudinali e trasversali rispetto alla dimensione del portale di accesso grazie al quale è possibile entrare nel primo spazio di accoglienza ed espositivo.

La **Grande Galleria (detta delle carrozze)** che si trova al piano terra permette l'accesso al Castello. In essa sono ubicati la biglietteria, il bookshop, la zona di accoglienza e di sorveglianza. Tali servizi vengono gestiti dal personale addetto dipendente dalla Cooperativa assegnataria della gestione dei servizi per il Consorzio delle Residenze Reali Sabaude in base ad accordi sottoscritti. Negli orari di accesso tale spazio è costantemente sorvegliato dal suddetto personale di biglietteria e di custodia. Sotto il profilo architettonico il piano terra presenta una muratura a rifinitura in intonaco civile liscio chiaro (bianco), con le finestre provviste di una semplice cornice in stucco.

L'intero complesso nella struttura portante è in muratura di mattoni pieni, gli orizzontamenti originari sono costituiti da volte (prevalentemente a padiglione) o solai lignei. La pavimentazione della Galleria è rialzata e coperta da moquette ignifuga.

Da tale spazio si accede al **Salone da Ballo Marchesale** che conduce a sua volta verso il vano tecnico, i servizi di toilette, l'ascensore e il vestibolo per accedere al piano superiore.

Il Salone conserva arredi e opere della collezione d'arte storica del Castello. I muri sono intonacati, le finestre sono munite da due doppie finestre e da battenti in legno esterni, chiusi con serrature. La pavimentazione del Salone è in seminato veneziano, riferibile agli anni Venti del XX secolo. Grazie allo scalone d'onore ubicato nel torrione ovest si accede al piano superiore dove sono presenti le sale che costituiscono gli **Appartamenti Reali**.

Ogni sala è attrezzata di passerella rossa in moquette ignifuga a delimitazione dello spazio riservato al pubblico visitatore. In ogni sala sono presenti dei dissuasori in legno e corda, ancorata alle pareti, che delimita la sala garantendone la massima sicurezza.

Le sale del percorso espositivo, per quanto riguarda le murature, sono in mattoni pieni e senza elementi componibili o a pannelli. I mattoni sono intonacati e ricoperti da carte da parati decorate in buona parte originali degli anni Sessanta del XIX secolo.



Pavimentazioni

La pavimentazione del piano terra è costituita da un pavimento galleggiante con moquette ignifuga per la Galleria delle Carrozze/Biglietteria/Accoglienza.

Nel Salone da Ballo Marchesale è presente invece un pavimento in seminato veneziano (malta cementizia e scaglie di marmo), databile agli anni Venti del XX secolo.

Lo scalone d'onore vede la presenza di gradini in marmo.

L'accesso agli Appartamenti Reali prevede il passaggio in un piccolo Corridoio con pavimentazione in formelle in cementino colorate, databile agli anni Venti del XX secolo.

Tutte le sale espositive che costituiscono gli Appartamenti Reali hanno pavimentazione in legno.

Pavimentazione originale databile agli anni Sessanta del XIX secolo di altissima qualità esecutiva.

Parte della pavimentazione delle sale storiche è coperta da una passerella rossa destinata a percorso di visita di accesso per il pubblico visitatore.

Alcune pavimentazioni vedono la presenza di grandi tappeti in lana facenti parte delle collezioni storiche, databili tra l'inizio e la fine del XIX secolo.

Volte e Soffitti

Il piano terreno vede la presenza, nella Galleria delle Carrozze, unicamente di intonaco bianco e modanature alle finestre in stucco bianco.

IL Salone da Ballo Marchesale vede un intonaco di color verde con modanatura alle finestre in stucco bianco. Elementi decorativi sempre in stucco bianco sono presenti su tutta la superficie della volta del Salone. Tali stucchi sono databile agli anni Venti del XX secolo.

Lo Scalone d'onore vede invece la presenza di una superficie dipinta a finto marmo, di alta qualità esecutiva, databile agli anni Settanta del XIX secolo.

Le sale storiche degli Appartamenti Reali vedono la presenza di importanti soffitti a cassettoni decorati con stucchi dorati e pannelli dipinti realizzati negli anni Sessanta del XIX secolo da importanti artisti piemontesi.



Di seguito vengono riportate alcune immagini degli ambienti più significativi:



Facciata principale



Ingresso al percorso museale



Galleria delle Carrozze (ingresso museale)



Salone da ballo



Sala Scudieri (sala conferenze)



Cappella



Scalone Sud



Corte interna



Sala del biliardo



Corridoio di rappresentanza



Di seguito sono riportati i dati caratteristici degli ambienti sopra citati:

PIANO TERRA				
	Mq	Pavimentazione	Soffitto	Rivestimento pareti
<i>Ingresso</i>	68,95 mq	Acciottolato/lastre in pietra	Intonacato	Intonacato
<i>Sala conferenze</i>	194,45 m	Piastrelle	Intonacato	Intonacato
<i>Cappella</i>	246,75 mq	Piastrelle	Intonacato	Intonacato
<i>Biglietteria</i>	278,75 mq	Galleggiante	Intonacato	Intonacato
<i>Salone da ballo</i>	158,10 mq	Seminato	Intonacato	Intonacato
TOTALE	947,00 mq			

PIANO PRIMO				
	Mq	Pavimentazione	Soffitto	Rivestimento pareti
<i>Loc. servizio sud</i>	98,25 mq	-	-	-
<i>Corr. servizio sud</i>	28,75 mq	Cementina	Intonacato	Intonacato
<i>Anticamera sud</i>	55,50 mq	Parquet legno	Cassettoni	Intonacato
<i>Sala udienze</i>	45,50 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>C. da letto re</i>	33,80 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>C. da letto duchessa</i>	68,35 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>Salotto verde</i>	36,85 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>Sala da ballo</i>	64,45 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>Sala del biliardo</i>	56,85 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>Sala da pranzo</i>	64,45 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>Sala da gioco</i>	40,20 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>C.letto matrimoniale</i>	61,20 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>Salotto</i>	37,15 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>C. letto Bela Rosin</i>	43,85 mq	Parquet legno	Cassettoni	Tappezzeria
<i>Anticamera nord</i>	55,50 mq	Parquet legno	Cassettoni	Intonacato
<i>Corr. servizio nord</i>	28,75 mq	Cementina	Intonacato	Intonacato
<i>Loc. servizio nord</i>	102,95 mq	-	-	-
<i>Corridoio uccelli</i>	191,50 mq	Parquet legno	Intonacato	Intonacato
TOTALE	1.113,85 mq			

PIANO SECONDO
<i><u>La superficie è uguale a quella del piano primo, nei locali deve essere completata la ristrutturazione ed il recupero, attualmente non sono visitabili.</u></i>

5.2. Dotazione impiantistica

L'intero sistema di sicurezza del Castello della Mandria fa capo alla Reggia di Venaria, controllato e gestito dalla Sala Controllo, ubicata presso l'edificio denominato di Castelvecchio e presidiata H24 / 7gg da personale specializzato (armato dalle ore 22 alle 8 ore e non armato durante la rimanete parte della giornata).

Su di essa convergono tutti i segnali degli impianti speciali: antincendio, antintrusione, televisione a circuito chiuso (TVCC) interne.

Un monitoraggio visivo grazie a telecamere interne è possibile anche al piano terreno del Castello presso la biglietteria.

5.2.1. Impianti di sicurezza

Nelle sale del percorso espositivo permanente le dotazioni antincendio sono le seguenti:

Estintori

- Secondo piano n° 5
- Primo piano n° 14
- Piano terra n° 17

Idranti UNI 45

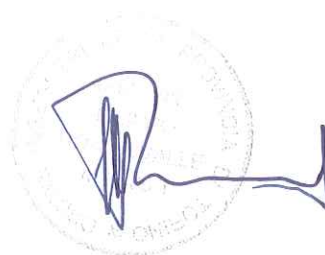
- Piano terra n° 4
- Lungo le scale tra piano terra e primo n° 2

Porte tagliafuoco

- Piano terra n° 4
- Piano primo n° 3
- Piano interrato n° 6
- Piano ammezzato n° 1
- Piano secondo n° 2

Uscite di emergenza

- Piano terra n° 2



Sistema di rivelazione fumi

- Sensori a camera ottica: 97
- Barriere lineari: 27
- Pulsanti antincendio: 26
- Pannelli attico-acustici: 20
- Sirena esterna: 1
- Centrale di aspirazione: 1
- Collegamento GSM con la Control Room della Reggia

Sistema antintrusione

- Sensori volumetrici: 48
- Tastiera: 1
- Sirena esterna: 1
- Sirena interna: 2
- Collegamento IP e GSM con la Control Room della Reggia

5.2.2. Impianto di condizionamento

Al piano terreno del Castello è presente un sistema di riscaldamento con termoconvettori ad aria calda.

Il piano degli Appartamenti Reali non è munito di riscaldamento né di aria condizionata.

Il Laboratorio Scientifico del Centro Conservazione e Restauro, annesso all'edificio della Reggia di Venaria, è incaricato di monitorare, in parallelo alla gestione interna, i valori registrati in continuo dai data logger (mod. Testo 175H2) variamente posizionati nelle sale espositive. Attualmente la disposizione dei data logger è la seguente: 2 unità al piano degli Appartamenti Reali.

5.2.3. Impianto di illuminazione

Appartamenti Reali

Le tipologie di illuminazione presenti nel percorso espositivo permanente del Castello sono da 4 a 6 faretti con luci a LED, modelli **GUZZINI** di Dimensioni: 215 mm X 156 mm (diametro) e **PHILIPS** di dimensioni: 120 mm X 70 mm (diametro), ubicati sulla cimasa lignea delle porte di accesso delle singole sale facenti parte del percorso di visita. Elettrificazione dell'unico corpo illuminante (a tre luci) presente nella Sala del Biliardo.



Scalone d'onore

Elettrificazione a norma di legge con rispettiva approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Storico, Artistici e del Paesaggio dell'area Metropolitana di Torino degli storici corpi illuminanti presenti.

Piano Terreno

Presenza di corpi illuminanti con luci alogene e a neon.

L'illuminazione viene utilizzata solo per eventi serali e nel periodo autunnale e invernale.

Le sale infatti godono di un'ottima illuminazione naturale.

Proprio per questa ragione ogni finestra e/o porta-finestre degli Appartamenti Reali è munita per la superficie vetrata di pellicola trasparente anti UV e UVA. A questo si aggiunge la presenza di tendaggi di manifattura recente con tessuto ignifugo per ogni finestra e porta-finestra.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature. The signature is stylized and appears to be a single continuous stroke.

Stima del patrimonio

La prima parte, oggetto della presente analisi risulta essere il complesso immobiliare denominato “La Reggia di Venaria Reale”; il complesso è uno dei più significativi esempi della magnificenza dell’architettura del XVII e XVIII secolo, il cui impianto originale risale alla metà del ‘600.

Il “Progetto La Venaria Reale” costituisce ad oggi il più importante progetto europeo per il recupero e la valorizzazione di un bene culturale e del suo territorio, eccezionale per superficie interessata, complessità, materiali sperimentali utilizzati, metodologie di intervento; il progetto di recupero durato oltre 10 anni è iniziato nel 1997.

Dalla sua apertura (2007), La Venaria Reale si è attestata tra i primi cinque siti culturali più visitati in Italia. La Venaria Reale, dichiarata dall’Unesco Patrimonio dell’Umanità, si colloca al centro del circuito delle Residenze Reali del Piemonte.

La stima ha assunto come riferimento la data del 30 Aprile 2019

La stima è stata effettuata sulla base di un sopralluogo agli immobili, al fine di rilevare i dati e le caratteristiche necessari per la determinazione del valore.

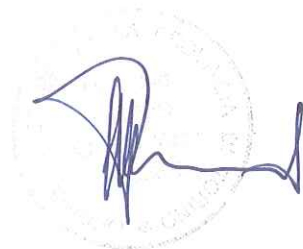
Sono risultati oggetto della stima il fabbricato, gli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); sono rimasti altresì esclusi tutti i contenuti intesi come arredi e attrezzature generali oltre a tutte le piantumazioni del parco e le opere d’arte; non rientra nel perimetro della presente valutazione la porzione di Reggia identificata come “Centro Conservazione e Restauro”.

I “fabbricati” presi in considerazione comprendono:

- Fondazioni
- Opere edili
- Opere edili accessorie (recinzioni, pavimentazioni e camminamenti esterni, fognature, strutture fisse esterne di qualunque genere (coperture, vasche, cordoli, ecc.)
- Costi di progettazione, costi per la direzione dei lavori, gestione del cantiere e della sicurezza.

Gli “impianti generici” connessi agli immobili presi in considerazione sono:

- Impianto elettrico (f.m. e illuminazione)
- Impianto idrico
- Impianto termico e di climatizzazione
- Impianti di allarme e di controllo

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature but appears to be from an official body.

- Impianti di comunicazione (telefonico, rete dati, citofonico, videosorveglianza ecc.)
- Impianto di filodiffusione
- Impianto di sollevamento
- Impianto antincendio
- Fontane e impianti di depurazione e filtraggio acque ad essa connessi

Per VALORE A NUOVO (VN) dei fabbricati e degli impianti generici, ai sensi delle Condizioni Generali di Assicurazione, si intende la spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo dell'edificio assicurato, escludendo soltanto il valore dell'area (IVA esclusa).

In base a quanto precedentemente esposto, il valore dei beni concessi in gestione al CONSORZIO RESIDENZE SABAUDE, con riferimento alla data del 30 Aprile 2019, sia ragionevolmente espresso in:

TOTALE VALORE A NUOVO

Fabbricati ed opere in gestione € 296.800.000,00 Euro (duecento-novanta-sei-milioni-ottocento/00).

Rispetto al valore complessivo di cui sopra, il Valore a Nuovo delle sole opere esterne ed accessorie di seguito specificate, Canale d'Ercole, La Peschiera, cortili esterni, fontane, apparati murari di sostegno, percorsi e camminamenti, aree ad uso parcheggio, impianto di irrigazione, impianto di fitodepurazione, pergole in metallo e legno, recinzioni è pari a € **45.800.000,00 € (quaranta-cinque-milioni-ottocento/00).**

La seconda parte, oggetto della presente analisi è parte del complesso immobiliare denominato "Borgo Castello", caratteristico ed articolato complesso immobiliare realizzato nel settecento, la cui testata verso la Reggia di Venaria è stata integrata e modificata per volontà di Vittorio Emanuele II verso il 1850 per realizzare la sua residenza, gli Appartamenti Reali.

Gli "Appartamenti Reali di Borgo Castello" costituiscono ad oggi un esempio significativo di Residenza di Campagna per un Sovrano nella seconda metà dell'ottocento.

Non si può parlare di restauro ed utilizzo di materiali particolarmente significativi, ma di materiali di ottima fattura, esempio delle lavorazioni artigianali in Piemonte per quel periodo.

Il suo valore deve esser confrontato con la Reggia e vive del legame con il complesso della Venaria Reale e per questo Gli Appartamenti sono collocati nel circuito delle Residenze Reali del Piemonte.

La stima ha assunto come riferimento la data del 30 Aprile 2019

La stima è stata effettuata sulla base di un sopralluogo agli immobili, al fine di rilevare i dati e le caratteristiche necessari per la determinazione del valore.



Sono risultati oggetto della stima il fabbricato, gli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); sono rimasti altresì esclusi tutti i contenuti intesi come arredi ed attrezzature, non rientra nel perimetro della presente valutazione né la maggiore porzione del complesso immobiliare del Borgo Castello né il parco La Mandria.

Il "fabbricato" preso in considerazione comprende:

- Fondazioni
- Opere edili
- Opere edili accessorie (pavimentazioni e camminamenti esterni, fognature)
- Costi di progettazione, costi per la direzione dei lavori, gestione del cantiere e della sicurezza.

Gli "impianti generici" connessi all'immobile presi in considerazione sono:

- Impianto elettrico (f.m. e illuminazione)
- Impianto idrico
- Impianto termico al piano terreno
- Impianti di allarme e di controllo
- Impianti di comunicazione (telefonico, rete dati, citofonico, videosorveglianza ecc.)
- Impianto antincendio

Per VALORE A NUOVO (VN) del fabbricato e degli impianti generici, ai sensi delle Condizioni Generali di Assicurazione, si intende la spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo dell'edificio assicurato, escludendo soltanto il valore dell'area (IVA esclusa).

In base a quanto precedentemente esposto, il valore del bene concessi in gestione al CONSORZIO RESIDENZE SABAUDE, con riferimento alla data del 30 Aprile 2019, sia ragionevolmente espresso in:

TOTALE VALORE A NUOVO

Fabbricato in gestione € 11.900.000,00 Euro (undici-milioni-novecento-mila/00).

Su richiesta del Consorzio delle Residenze Reali Sabaude, il sottoscritto ing. Filippo Ronsisvalle, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° 3686/T, con studio in corso Francia n° 202- Torino, rilascia la presente Relazione Tecnico-Economica, firmandola in ogni pagina.

Torino 9 Maggio 2019

Ing. Filippo Ronsisvalle

