

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

di area di parcheggio

ubicata a margine del complesso scolastico polivalente

sito in via Allende 41 – 16138 Genova.



OGGETTO

L'area di parcheggio in oggetto venne realizzata contestualmente alla realizzazione da parte di Provincia di Genova del limitrofo Complesso Scolastico di via Allende in Genova negli anni 80.

In allora, l'area di parcheggio era strettamente connessa all'attività scolastica. Più recentemente venne sottratta a tale uso e concessa quale parcheggio condominiale di uno stabile limitrofo.

Nel 2017 venne anche espletata un'asta pubblica per alienare detta superficie, compravendita che non venne perfezionata in quanto all'analisi del notaio rogante individuato dal condominio di cui sopra, unico offerente, emerse l'impossibilità di vincolare i singoli posti auto alle unità abitative componenti l'edificio. Vincolo necessario per quanto prescritto dal vigente Piano Urbanistico Comunale. Nella procedura che si andrà ad espletare, la pertinenzialità dei posti auto verrà garantita volgendo l'asta a condomini che la formalizzeranno con decisione assunta in assemblea condominiale. A tal scopo si richiama l'art. 16 delle Norme Generali del Piano Urbanistico Comunale vigente che dispone al comma 5 un raggio di pertinenzialità di 500m rispetto all'immobile di riferimento.



Nel 2017 venne espletata asta pubblica per la vendita dell'area di parcheggio, procedura avviata mediante Determinazione dirigenziale n. 1483/2017 che fissava il valore a base d'asta in € 150.000,00. Il tentativo di alienazione dell'intera area non andò a buon fine nonostante fosse stata presentata offerta d'acquisto da parte di un condominio in quanto all'analisi del notaio rogante individuato, emerse l'impossibilità di vincolare i singoli posti auto alle unità abitative componenti l'edificio.

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area interessata, come già descritto in premesse, è posta a margine del complesso immobiliare di proprietà di Città Metropolitana di Genova di via S. Allende 41, che ospita il vari istituti scolastici ed altre attività culturali.



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2021

Data: 15/09/2021 - Ora: 13.35.35 Fine
 Visura n.: T238773 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di GENOVA (Codice: D969E)							
Catasto Terreni		Sezione di SEZ.5 (Provincia di GENOVA)							
		Foglio: 8 Particella: 884							
Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	8	884		-	ENTE URBANO	05 10		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 24/07/2002 protocollo n. 241003 in atti dal 24/07/2002 (n. 3184.1/2002)
Notifica				Partita				1	
Annotazioni				sr					

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune D969 - Sezione Q - SezUrb MOL - Foglio 8 - Particella 884

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2021

Data: 16/09/2021 - Ora: 12.36.49 Fine
 Visura n.: T200031 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di GENOVA (Codice: D969Q)										
Catasto Fabbricati		Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)										
		Sez. Urb.: MOL Foglio: 8 Particella: 884										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	MOL	8	884		5		C/6	1	509 m ²	Totale: 509 m ²	Euro 2.208,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SALVADOR ALLENDE n. 41 piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	PROVINCIA DI GENOVA con sede in GENOVA							80007350103*		(1) Proprieta' per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 05/08/2002 protocollo n. 263520 in atti dal 05/08/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2858.1/2002)										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune D969 - Sezione E - Foglio 8 - Particella 884

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DESCRIZIONE

L'area di parcheggio è raggiungibile attraverso l'ingresso principale del complesso scolastico limitrofo.

Il parcheggio è dotato di sbarra automatizzata di accesso, attualmente non funzionante, per la quale è prevista la manutenzione/sostituzione a carico del locatario.

L'area di parcheggio conta n. 16 posti auto e n. 7 stalli per moto/ciclomotori segnati oltre ad una adeguata area di manovra. L'accesso aggetta sulla viabilità interna al complesso scolastico di

proprietà di Città Metropolitana di Genova, che ospita diversi Istituti d'istruzione secondaria superiore.

La superficie complessiva dell'area di parcheggio risulta essere di circa mq. 510.

L'area verrà consegnata in buono stato, con manto bituminoso rifatto completamente e posti auto tracciati.

METODOLOGIA DI STIMA

Le aree destinate a parcheggi, laddove esiste un adeguato mercato di riferimento, trovano idonei valori di riferimento in autorevoli borsini immobiliari. E' così permesso all'estimatore di sviluppare una stima sintetica comparativa.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno concretizzato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

Nel caso in esame si ritengono adeguatamente attendibili i valori proposti dall'autorevole "Osservatorio del Mercato Immobiliare" curato dall'Agenzia delle Entrate.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - AGENZIA DEL TERRITORIO

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2021 - SEMESTRE 2

OMI - Geopoi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Periferica/MOLASSANA TU.M (V.EMILIA-V.PIACENZA-V.MOLASSANA)**

Codice zona: **D03**

Microzona: **63**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1700	L	5,4	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1250	L	4,7	7	L
Autorimesse	Normale	840	1250	L	3,9	5,8	L
Box	Normale	1050	1550	L	5,1	7,6	L
Posti auto coperti	Normale	980	1450	L	5,5	8,1	L
Posti auto scoperti	Normale	880	1300	L	4,3	6,4	L

Per la determinazione del canone si è fatto riferimento al tracciamento dei posti auto come più recentemente ridefiniti. Sono stati tracciati n. 16 posti auto e 7 stalli per ciclomotori. Originariamente a progetto era stato definito un numero superiore, ma per migliorare spazi di manovra, il crescere delle dimensioni delle autovetture e la necessità di individuare stalli per ciclomotori, hanno reso necessaria la diminuzione dei posti auto complessivi. La superficie destinata a posteggio viene di conseguenza determinata in 170 mq.

Si ritiene altresì di applicare il valore minimo proposto dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate in considerazione delle condizioni attuali del posteggio che determinano la necessità di interventi che verranno posti a carico del locatario: ripristino funzionalità della sbarra di accesso, sfalcio di infestanti... Ulteriormente, a far propendere all'applicazione del valore inferiore è l'ubicazione dell'area di parcheggio rispetto al contesto residenziale limitrofo: l'accessibilità è consentita attraverso il percorso carrabile interno al complesso scolastico e/o attraverso percorso pedonale e scalinata che, sul lato sud del parcheggio, riportano su via S. Allende. Tale ubicazione obbliga il fruitore del parcheggio, salvo che per i condomini di un palazzo limitrofo, a percorrere notevole distanza a piedi. La contrazione dei possibili interessati determina pertanto una conseguente riduzione del valore di locazione in oggetto.

Applicando il valore unitario si ottiene: $(\text{€/mq } 4,3 \times 170 \text{ mq}) \times 12 \text{ mesi} = 8.770,00 \text{ €}$

ARROTONDABILE A €/ANNO 9.000,00

LAVORI DI RIPRISTINO

L'area verrà consegnata in buono stato, con manto bituminoso rifatto completamente e posti auto tracciati.

Per la sbarra automatizzata di accesso, attualmente non funzionante, sarà onere del concessionario prevederne la manutenzione/sostituzione.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La dottrina estimativa, nelle valutazioni immobiliari, insegna che tutte le valutazioni immobiliari di un determinato bene, in ragione della soggettività del giudizio, possano attestarsi in una "forbice" del 10%-15%.

La specificità del bene oggetto di stima e/o la metodologia estimativa adottata, possono in alcuni casi incrementare la forbice sopra evidenziata.

Tutte le possibili risultanze di valutazioni incluse all'interno di tale forbice possono ritenersi egualmente attendibili.

La stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

In considerazione di quanto esaminato, e all'interno del presente lavoro descritto, si propone quale canone annuo di locazione dell'area in oggetto, la cifra di

euro 9.000,00

In ragione della tolleranza stimale che caratterizza il presente lavoro, contraddistinto da condizioni particolari estranee alle normali condizioni di mercato, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza di circa 10 %, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato

La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo agli 8.000,00 euro ad un valore massimo prossimo ai 10.000,00 euro.

Le considerazioni compiute e descritte nella presente relazione di stima sono frutto di un'analisi e studio di un complesso dottrinale, nonché di pluralità di pubblicazioni di dati tecnici che, ancorché non espressamente richiamati e/o allegati, sono da ritenersi integranti del giudizio di stima.

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.