

prot. n. 117
del 04.01.2021

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova - Ufficio Provinciale Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 - 16129 Genova tel. 010 5548 111 dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare “ex casa cantoniera”, sito in Sestri Levante, località Trigoso, via Aurelia civico 65, al fine della sua alienazione.



committente

Città Metropolitana di Genova – Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico
Piazzale Mazzini, 2 – 16122 Genova - tel. 010 5499 448-859 - pec@cert.cittametropolitana.genova.it

INDICE

Richiesta di valutazione	2
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
1.1 Descrizione degli immobili	2
1.2 Sopralluogo.....	5
1.3 Dati catastali.....	5
1.4 Titolarità del bene	5
1.5 Ubicazione OMI	6
1.6 Localizzazione urbanistica / INFORMAZIONI EDILIZIE.....	6
1.9 Consistenze.....	7
1.10 Contratto di locazione	8
1.11 Tentativi di vendita precedenti	9
PARTE II – VALUTAZIONE DEI BENI.....	11
2.1 Criteri e metodologie estimative	11
2.2 Scopo della stima	12
2.3 Analisi del mercato non residenziale metropolitano	12
2.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	18
2.5 Costo di riproduzione deprezzato	20
Conclusioni	31

RICHIESTA DI VALUTAZIONE

Con nota della Città Metropolitana di Genova – Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico protocollo n° 52988/2020 del 15.12.2020, è stata richiesta la redazione di una perizia di valutazione del complesso immobiliare “ex casa cantoniera”, sito in Sestri Levante, località Trigoso, via Aurelia civico 65, al fine della sua alienazione.

La presente stima viene eseguita in forza dell’ “Accordo di collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare” stipulato fra l’Agenzia delle Entrate, a firma del Direttore Provinciale Michele Mollero e la Città Metropolitana di Genova a firma del Dirigente del Servizio Patrimonio Stefano Salvarani, protocollo n° 117 del 04.01.2021.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un complesso immobiliare “ex casa cantoniera” sito nel Comune di Sestri Levante, località Trigoso, via Aurelia civico 65, posta all’imbocco della strada del “Bracco”, antico collegamento viario fra Sestri Levante e La Spezia, che passando per l’omonimo passo posto a m. 615 s.l.m. attraversa Carrodano e Brugnato, permettendo di superare la costa ligure in un tratto particolarmente impervio e scosceso.

Gli immobili in esame si trovano sul margine superiore dell’abitato, in prospicienza della strada statale SS1, in prossimità di un’area adibita a parcheggio pubblico.

Il complesso in esame è costituito da:

- a) Un immobile principale originariamente adibito a “Casa Cantoniera” ora adibito a struttura turistico ricettiva, insieme all’intero complesso in trattazione, denominata “Locanda del Borgo”, distribuita su tre piani: terreno, primo e sottotetto. L’immobile è dotato di impianto di riscaldamento con elementi

radianti in alluminio bianco, le finestre sono costituite dai serramenti originali in legno e persiane avvolgibili. Le porte interne sono in legno massello di foggia “al rustico”.

Al piano terreno è presente un locale adibito a ristorazione, un locale cucina, una saletta, un servizio igienico con relativo antibagno, un locale d’ingresso denominato loggia ed un locale dispensa sottoscala.

In fase di sopralluogo si è riscontrato un problema di umidità di risalita in prossimità della finestra sud-est della sala ristorazione.

È inoltre presente un vano scale per il collegamento con i due piani superiori, privo di ascensore, con accesso autonomo dall’esterno e collegato internamente con i suddetti locali. In aderenza all’immobile, sul lato nord-ovest è stato realizzato un piccolo locale caldaia non riportato né sulla planimetria fornita né sulla pianta catastale attualmente agli atti.

Al primo piano sono presenti tre camere da letto tutte dotate di servizio igienico annesso e due di esse con relativo antibagno.

Al piano sottotetto in luogo di quattro dei cinque locali ad uso ripostiglio/ locale di sgombero, indicati sulla planimetria fornita e sulla pianta catastale, è presente una camera da letto doppia, con un piccolo spazio soggiorno ed un ampio servizio igienico. Sono inoltre presenti quattro finestri a vasistas che illuminano detti ambienti, non riportati sui suddetti elaborati grafici; il pavimento è realizzato in parquet laminato finitura legno, le falde inclinate del tetto sono rivestite in perlinato ligneo.

È inoltre presente un locale ripostiglio avente accesso dal vano scala
L’immobile gode di una buona panoramicità.

- b) Un corpo secondario indipendente, ubicato sul retro dell’immobile principale in posizione rialzata, raggiungibile mediante una piccola rampa pedonale.
L’edificio si sviluppa su un unico piano, è dotato di un piccolo ingresso attraverso il quale si accede a due camere da letto matrimoniali indipendenti, ciascuna dotata di un servizio igienico e, in una di esse è presente inoltre un piccolo ingresso/disimpegno; i serramenti esterni sono in alluminio bianco con persiane esterne alla genovese di colore verde.

I locali del corpo “b” secondario presentano finiture similari a quelle del corpo “a” principale: impianto di riscaldamento con elemento radianti in alluminio bianco, porte in legno massello, pavimenti e pareti dei servizi in piastrelle ceramiche di tipo “al rustico”, falde del tetto finito in perlinato e travi in legno a vista, pareti intonacate, rasate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, Tv-Sat ed aria condizionata.

L’immobile gode di una buona panoramicità.

Lo stato manutentivo generale è buono in quanto gli immobili sono stati sottoposti ad una integrale ristrutturazione per la suddetta trasformazione in struttura ricettiva i cui lavori sono stati ultimati nell’anno 2004 (vedasi in allegato copia del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Sestri Levante in data 13.10.2004).

- c) Un piccolo locale seminterrato indicato sulla planimetrica catastale come “dispensa” con annesso servizio igienico ed antibagno, avente accesso mediante serranda metallica, attualmente utilizzato come deposito biciclette/magazzino, affacciante direttamente sulla strada pubblica sul lato sud-est del lotto. Lo stato manutentivo risulta discreto.
- d) Appezamento di terreno di superficie pari a mq 3.460 all’interno del quale sono ubicati gli immobili sopra descritti e sul quale, nella porzione sud, (500 mq ca.) è stata realizzata una strada carrabile di accesso agli edifici, un piccolo piazzale nel quale sono stati ricavati n° 8 posti auto scoperti ed alcuni giardini. La parte dell’appezamento posta sul lato nord delle costruzioni presenta giacitura declivia con orientamento a sud-ovest, è dotata di buona panoramicità con sistemazione ad ampi terrazzamenti ed utilizzata ed area verde: sono presenti diversi ulivi, alcune piante di fichi d’india e di vite.

Si riportano in allegato le planimetrie fornite dalla proprietà specificando che prima della vendita dei beni dovranno essere aggiornate e regolarizzate le eventuali difformità edilizie.

1.2 SOPRALLUOGO

È stato eseguito sopralluogo interno agli immobili in esame in data 02.03.2021.

1.3 DATI CATASTALI

Il bene in esame è attualmente censito con i seguenti dati catastali.

Catasto fabbricati del Comune di Sestri Levante, (I693), Zona Censuaria 2, Sezione Urbana /, foglio 29, particella 380, subalterno 4, categoria D/2 (alberghi e pensioni), classe /, consistenza /, superficie catastale totale /, rendita € 5.310,00, indirizzo via Aurelia n° 65, piano S1, T 1, 2.

Catasto terreni del Comune di Sestri Levante, (I693), foglio 29, particella 380, subalterno /, qualità Ente Urbano, superficie mq 3.460, Reddito Dominicale /, Reddito agrario /.

Si riportano in allegato le planimetrie/elaborati grafici del compendio.

Si segnala che prima dell'alienazione degli immobili dovranno essere presentate nuove planimetrie catastali aggiornate per quanto concerne le difformità esistenti rispetto allo stato di fatto.

1.4 TITOLARITÀ DEL BENE

Nella documentazione catastale attualmente agli atti dello Scrivente, l'unità immobiliare in esame è intestata come segue: PROVINCIA DI GENOVA con sede in GENOVA, 80007350103, proprietà per 1/1.

1.5 UBICAZIONE OMI

In riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dallo Scrivente il compendio in esame ricade nel Comune di Sestri Levante, Fascia Extraurbana, Zona R2, Microzona 5, Descrizione: nucleo storico di Trigoso ed aree collinari limitrofe, ove al 2^a semestre 2020 sono presenti valori esclusivamente per le seguenti tipologie edilizie: ville e villini, abitazioni di tipo economico, magazzini.

Si riporta in allegato una planimetria di inquadramento OMI.

1.6 LOCALIZZAZIONE URBANISTICA / INFORMAZIONI EDILIZIE

In riferito al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) del comune di Sestri Levante, vigente dal 13.08.2003, variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 16.01.2013, diventata efficace con Provvedimento n° 1276 del 26.03.2014 reso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, alla tavola 7 - Struttura, l'immobile in esame ricade in **Zona AR (TA-11): Ambiti di riqualificazione Turistico ricettivo n° 11**, disciplinato dalle "Norme di Conformità e Congruenza della struttura del P.U.C. all'Articolo 27.15 "Intervento di ristrutturazione ed ampliamento. AR (TA-11) Locanda del Borgo."

Si riporta in allegato l'estratto del PUC.

La Proprietà ha fornito inoltre la seguente documentazione riportata negli allegati della presente relazione:

- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Sestri Levante in data 16.10.2004 prot. 22506/2004, successivamente alla ristrutturazione del complesso immobiliare.
- Comunicazione prot.3679 del 03/09/2019, del competente Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio tutela Beni Culturali, attestante che il complesso immobiliare **non è sottoposto** al vincolo dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

1.9 CONSISTENZE

Gli immobili in esame, hanno le seguenti superfici lorde calcolate sulle planimetrie catastali attualmente agli atti dello scrivente, conteggiate ai fini della valutazione in esame:

- Piano terreno (ristorazione + vano scale) =	mq 107
- Piano primo (camere e servizi escluso vano scale) =	mq 90
- Piano sottotetto (camera e ripostiglio escluso vano scale) =	mq 90
- Corpo indipendente =	mq 57
- <u>Locale ripostiglio piano strada =</u>	<u>mq 21</u>
Totale superfici coperte =	mq 365
- <u>Totale superficie lotto (mappale 380) =</u>	<u>mq 3.460</u>
- Area esterna strettamente pertinenziale (piazzale di manovra, 8 posti auto, giardini) =	ca. mq 500
Sedime superfici coperte (107+57+21) =	mq 185
- Altre aree pertinentziali (3.460 - 500 - 185) =	mq 2.775

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda commerciale, il DPR 138/98 di riferimento, non prevede la casistica per la categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) alla quale fa parte il presente immobile. Ai fini della presente stima si provvede pertanto a determinare detta superficie lorda commerciale con i criteri del suddetto disposto normativo con i coefficienti applicati a tipologie edilizie assimilabili al caso in esame, utilizzando i seguenti coefficienti:

- 1,00 = superfici principali
- 0,50 = superfici accessorie dirette
- 0,10 = aree pertinentziali attrezzate (giardini, strada di accesso, parcheggio) strettamente connesse con l'uso dell'immobile
- 0,01 = ulteriori aree connesse all'uso dell'immobile ma prive di particolari opere di sistemazione. Si specifica che per quanto concerne le ville, il coefficiente previsto dal DPR 138/98 per le aree superiori a 5 volte la superficie dei vani principali è pari al 2%. Nel presente caso si ritiene

di applicare la percentuale dell'1% trattandosi di un'area a servizio dell'immobile ma mantenuto ad uso semi-agricolo.

Si riporta di seguito il relativo conteggio:

- Area esterna strettamente pertinenziale	(500 x 0,10) =	mq 50,00
- Altre aree pertinenziali	(2.775 x 0,01) =	mq 27,75
- Piano terreno =	(107 x 1,00)	mq 107,00
- Piano primo =	(90 x 1,00) =	mq 90,00
- Piano sottotetto	(90 x 0,50) =	mq 45,00
- Corpo indipendente =	(57 x 1,00) =	mq 57,00
- <u>Locale ripostiglio piano strada</u>	<u>(21 x 0,50) =</u>	<u>mq 10,50</u>
Totale superficie lorda commerciale =		ca. mq 387

1.10 CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il compendio in esame risulta attualmente occupato in forza di un contratto di locazione stipulato fra la Città Metropolitana di Genova, ed il sig. Marcello Massucco.

Con la “*Scrittura privata per la modifica del contratto di locazione relativo all'immobile sito in Località Trigoso – Comune di Sestri Levante*” del 10.11.2013, registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Genova 1 il 21.11.2013, viene modificato il contratto in essere e fissate le seguenti pattuizioni principali:

- Contratto di locazione originale stipulato 16.04.2004;
- Durata della locazione pari ad anni 9 a decorrere 01.01.2005 (mese successivo alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione del compendio);
- Canone annuo di locazione iniziale = €25.000,00;
- Canone annuo di locazione aggiornato al 01.01.2013, al 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati = €28.306,00;

A tal proposito si evidenzia che la prima scadenza del contratto è avvenuta in data 21.12.2013, a seguito del rinnovo la prossima scadenza sarà in data 31.12.2022

Per maggiori dettagli si riporta in allegato la sopracitata Scrittura Privata.

1.11 TENTATIVI DI VENDITA PRECEDENTI

Gli immobili in esame, come riportato sul sito internet della città Metropolitana di Genova all'indirizzo: <https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste/asta-id-4447> sono stati oggetto di una procedura di vendita effettuata nell'anno 2020.

Si riporta di seguito un sunto della documentazione ivi pubblicata dal quale si evince l'esito negativo di tale procedura di alienazione con un valore posto a base d'asta pari ad € 630.000,00.

Asta pubblica per la vendita di immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65

Generali	Caratteristiche immobile	Comunicazioni
<p>Tipo procedura: Alienazione Procedura Aperta</p> <p>Oggetto asta: Asta pubblica per la vendita di immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65</p> <p>Descrizione generale: L'immobile, denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65, è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali: - Immobile – NCEU: Foglio 29 del Comune di Sestri Levante (GE) – Particella 380 - Sub 4 – Zona cens. 2 categoria D/2 – Rendita euro € 5.310,00</p> <p>ID Asta: ID. 4447</p> <p>Bene aste immobili: Complesso immobiliare</p> <p>Modalità aste immobili: Vendita</p> <p>Criterio di aggiudicazione: Prezzo più alto</p> <p>Importo base: € 630.000,00</p> <p>Deposito cauzionale: € 31.500,00</p> <p>Stato asta: DESERTA</p>		

Punto di acquisto: Patrimonio

Generali	Caratteristiche immobile	Comunicazioni
<p>Comunicazioni:</p> <p>Data comunicazione: 18/07/2020</p> <p>Titolo comunicazione: Esito asta</p> <p>Descrizione comunicazione: ID 4447 Asta pubblica per la vendita di immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65 - Con Determinazione Dirigenziale n. 1255 in data 08.07.2020 della Città Metropolitana di Genova, si è preso atto che l'asta pubblica per la vendita dell'immobile in oggetto è andata deserta in quanto non è stata presentata alcuna offerta.</p>		

Generali	Caratteristiche immobile	Comunicazioni
<p>Comune: Sestri Levante</p> <p>Indirizzo: via Aurelia, civ.65</p> <p>CAP: 16039</p> <p>Catasto: NCEU: Foglio 29 del Comune di Sestri Levante (GE) - Particella 380 - Sub 4 - Zona cens. 2 categoria D/2 - Rendita euro € 5.310,00;</p> <p>Superficie: 269</p> <p>Link immobile: Sito internet: immobiliare.it</p> <p>Galleria</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>		

PARTE II – VALUTAZIONE DEI BENI

2.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, indicato nel capitolo successivo, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Gli aspetti economici, sotto i quali può essere riguardato un bene, sono connessi allo scopo per la quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico dal quale scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita per pervenire al giudizio di valore, è quello del “**valore di mercato**”, da determinarsi al momento della stima.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso un metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

2.2 SCOPO DELLA STIMA

Per quanto concerne la scelta dei criteri di stima da adottare, si precisa che lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato strumentale all'alienazione dei beni in esame.

2.3 ANALISI DEL MERCATO NON RESIDENZIALE METROPOLITANO

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale condurre un'approfondita e propedeutica indagine di mercato.

Per l'esame del mercato immobiliare sia metropolitano che di riferimento si è fatto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI.

In particolare sono stati utilizzati i dati riportati sul "RAPPORTO IMMOBILIARE 2020" pubblicato il 28 maggio 2020 (ultimo disponibile) relativo agli Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, che analizza il mercato del 2019.

In questo Rapporto, si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali relativi al comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) e al settore produttivo (PRO). In particolare si approfondiscono le dinamiche delle compravendite delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

Si precisa che l'OMI analizza il mercato suddividendolo in zone omogenee servendosi di alcuni indicatori generali:

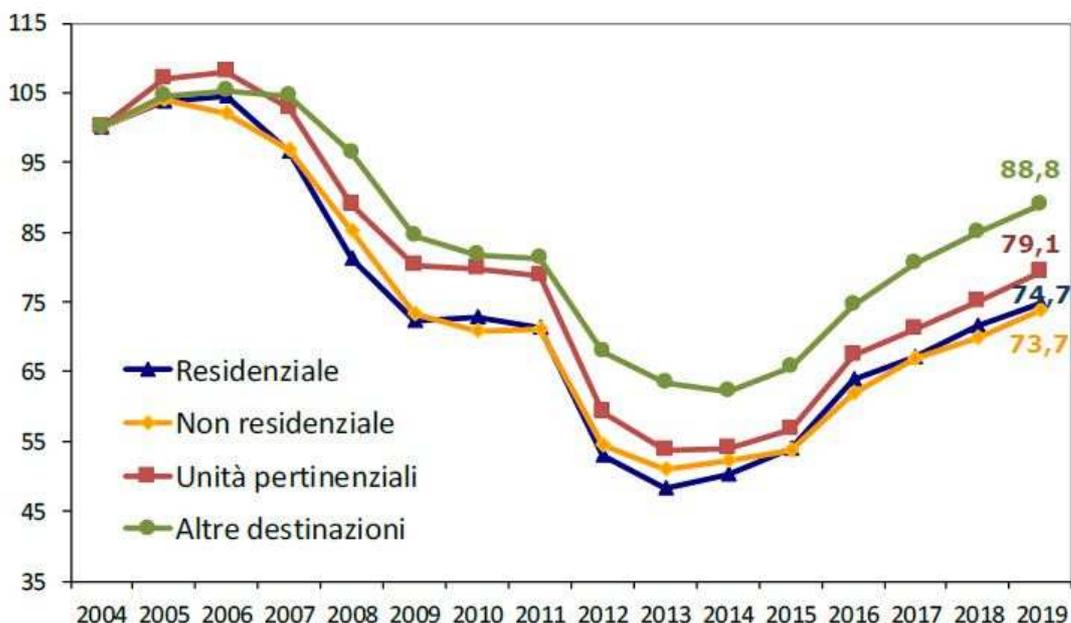
- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ transazione);

- $IMI = NTN/stock =$ rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Anche nel 2019 i settori del mercato non residenziale risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014 (Figura 1).

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



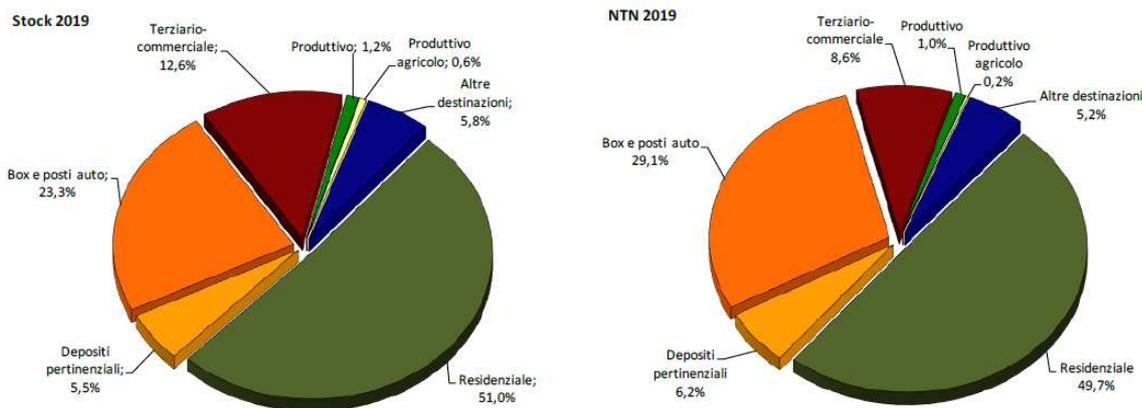
La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2019 per tutte le aggregazioni.

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2019 e variazioni per settore

Destinazione	Quota % Stock	NTN 2019	Var. % NTN 2018/19	Quota % NTN	IMI 2019
Residenziale	51,0%	603.541	4,2%	49,7%	1,76%
Depositi Pertinenziali	5,5%	74.883	7,4%	6,2%	2,01%
Box e posti auto	23,3%	353.507	4,9%	29,1%	2,26%
Terziario-commerciale	12,6%	103.816	6,1%	8,6%	1,22%
Produttivo	1,2%	12.124	0,0%	1,0%	1,55%
Produttivo agricolo	0,6%	2.717	7,0%	0,2%	0,66%
Altre destinazioni ⁵	5,8%	62.814	4,5%	5,2%	1,62%
Totale	100,0%	1.213.403	4,7%	100,0%	1,81%

I grafici in Figura 2 evidenziano inoltre che il settore non residenziale, in particolare i settori terziario-commerciale, produttivo e agricolo, rappresentano, in termini di volumi di scambio, circa il 10% del mercato complessivo (quasi il 15% in termini di stock).

Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore



Nella Tabella 5 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2019 rispetto all'anno precedente.

Si evidenzia, al riguardo, una differenziazione abbastanza evidente: negozi e laboratori mostrano un'espansione apprezzabile (+6,5%), con le isole in leggera controtendenza (-0,7%), gli scambi di uffici crescono, del 4,8% con un solo dato negativo al sud (-2,3%) e il settore produttivo risulta nel complesso stabile, con andamenti però a segni alterni nelle diverse aree.

Tabella 5: Variazione % del NTN 2018/19 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2017/18	uffici	negozi e laboratori	produttivo
Nord Ovest	1,5%	7,7%	-2,4%
Nord Est	10,0%	8,2%	-2,6%
Centro	7,1%	9,0%	3,5%
Sud	-2,3%	3,9%	-0,8%
Isole	12,7%	-0,7%	36,4%
ITALIA	4,8%	6,5%	0,0%

La condizione di sostanziale crescita delle unità compravendute osservata a partire dal 2015 e fino all'anno 2019, nel 2020 sarà rimessa in discussione a causa dell'impatto della pandemia COVID-19 sugli andamenti dell'economia nazionale, sui redditi di famiglie e imprese e conseguentemente sui mercati immobiliari. L'entità di questi effetti, a parte i periodi di totale assenza dell'attività di scambio dovuta al cosiddetto "lockdown" (confinamento) dei mesi di marzo e aprile 2020, è assai incerta, comunque strettamente connessa agli andamenti complessivi dell'attività economica e alla ripresa degli investimenti da parte delle imprese. È da prefigurarsi, in linea tendenziale, una interruzione nel 2020, si spera temporanea, della linea di crescita sperimentata fino allo scorso anno.

Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2019 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune.

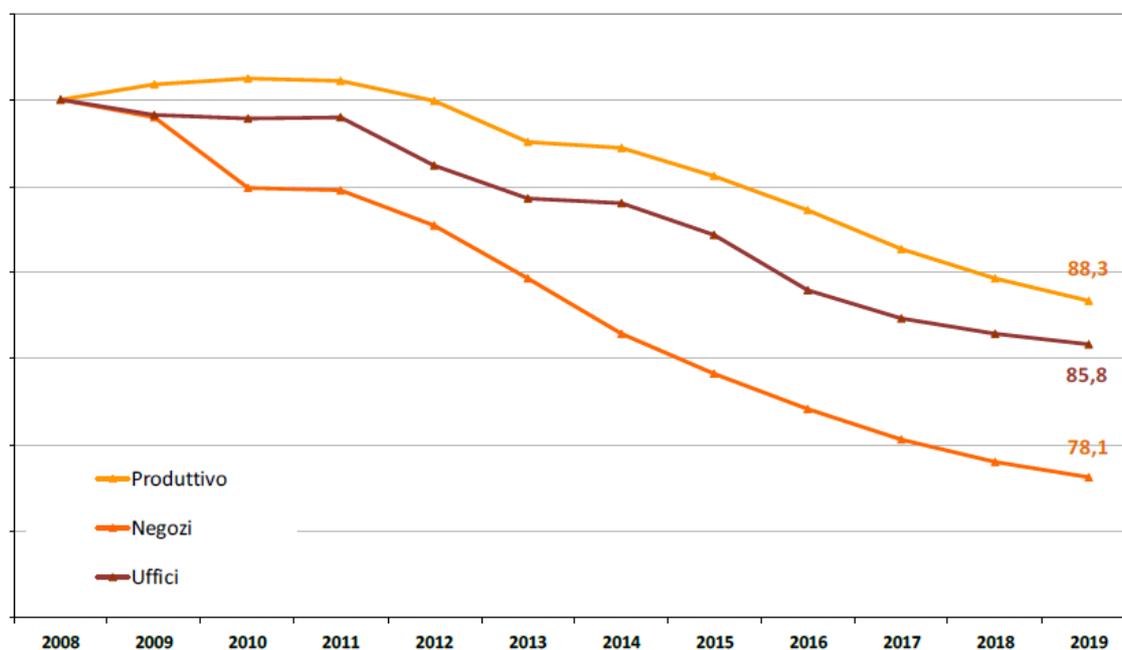
I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, mostrano ancora, senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -1,4% del settore produttivo al -0,7% rilevato nel comparto degli uffici.

Tabella 6: Quotazione media 2019 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19	Quotazione media Negozi 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19	Quotazione media Produttivo 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19
Nord Ovest	1.503	2,1%	1.628	0,2%	510	-1,4%
Nord Est	1.343	-1,0%	1.599	-1,2%	459	-1,3%
Centro	1.552	-2,9%	1.711	-2,7%	527	-2,2%
Sud	1.100	-1,4%	1.344	-0,7%	408	-1,0%
Isole	1.059	-1,3%	1.252	-1,2%	423	-1,2%
ITALIA	1.356	-0,7%	1.523	-1,1%	477	-1,4%

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, mostra valori sostanzialmente in calo dal 2008; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, oltre il 20% dal 2008.

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



Quadro di sintesi locale del mercato di riferimento

Per quanto concerne il mercato locale di riferimento si riporta di seguito quanto pubblicato sul sito della Regione Liguria al seguente link:

<https://www.regione.liguria.it/homepage/turismo/osservatorio-turistico-regionale/le-nostre-analisi/altri-studi-e-ricerche-sul-turismo-in-liguria.html>

nel documento di sintesi del “Rapporto sulla Redditività degli Alberghi Liguri” per gli anni 2016 -2019.

L'ANDAMENTO DELLE IMPRESE ALBERGHERIE LIGURI IN SINTESI

L'analisi della redditività degli alberghi liguri negli anni dal 2016 al 2018 rivela una lieve crescita nel volume di affari e nella ricchezza generata dalle attività alberghiere, come evidenziato dalla crescita annua pressoché costante del fatturato per camera tra il 2016 e il 2018.

All'aumentare del fatturato, tuttavia, non corrisponde un andamento positivo dei margini, con un calo della redditività operativa sia dal 2016 al 2017, sia l'anno seguente. Questo andamento è spiegato dalla dinamica dei costi, che risultano in costante aumento nel triennio analizzato. Tra questi, spiccano i costi per il personale, che hanno un incremento sia nel 2017 (+6 %) che nel 2018 (+10,31%). A fronte della moderata crescita del fatturato, appaiono limitati gli investimenti strutturali, in linea con quanto rilevato da Federalberghi nel 2017 e nel 2018. Risulta inoltre in calo la percentuale di fatturato destinata a nuovi investimenti in capitale fisso tra il 2017 e il 2018.

Dall'analisi svolta emergono alcune differenze legate alla tipologia di albergo e all'area geografica di attività.

Gli hotel a 5 stelle, che rappresentano una componente numericamente esigua del campione, contribuiscono a oltre un quarto del fatturato aggregato degli alberghi inclusi nell'analisi per il 2018. Nonostante il fatturato sviluppato, questa categoria di hotel appare quella con le performance più critiche in relazione alla redditività, che ha subito una forte riduzione tra il 2016 e il 2018. Al contempo, questi hotel dedicano una maggior quota del fatturato agli investimenti rispetto a quelli appartenenti alle altre categorie.

Gli hotel a 4 stelle presentano la più elevata redditività nell'ambito del campione analizzato, pur avendo effettuato nel triennio considerato limitati investimenti strutturali, inferiori a quelli compiuti sia da parte degli hotel a 5 stelle sia da parte di quelli a 3 stelle.

Gli hotel a 3 stelle, stabili in termini di fatturato, hanno riportato una performance meno soddisfacente dal punto di vista della redditività operativa, in costante diminuzione tra il 2016 e il 2018. Questa categoria dedica tuttavia una maggiore percentuale del fatturato agli investimenti rispetto agli alberghi a 4 stelle.

Gli hotel a 1 e 2 stelle si segnalano per gli investimenti effettuati, sebbene la loro redditività risulti in calo nel 2018 e la crescita del fatturato sia modesta.

Dall'analisi dei dati per provincia, notiamo che tutte le provincie registrano un andamento positivo del fatturato e una riduzione nella redditività. Modesti gli investimenti in capitale fisso, con eccezione delle imprese della provincia di Imperia, le quali fanno registrare un rapporto tra investimenti e fatturato dell'8,47%.

Con riguardo al livello di indebitamento, i dati di bilancio evidenziano che mediamente gli alberghi liguri sono poco dipendenti da finanziamenti esterni. Da questo punto di vista, gli hotel 5 stelle appaiono caratterizzati dalla più elevata solidità finanziaria, con un minor ricorso a finanziamenti esterni, mentre gli hotel a 1 e 2 stelle sono maggiormente dipendenti dalle banche e da altri finanziatori.

In sintesi, l'analisi condotta sembra evidenziare una situazione favorevole in termini di crescita nel volume di attività e un basso livello di indebitamento per gli alberghi liguri. Lo sfruttamento di tali condizioni da parte delle imprese del comparto dipenderà in modo decisivo dalla gestione dei costi, in grado di incidere profondamente sulla redditività, e dalle politiche di investimento e di espansione.

2.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il bene oggetto di stima è costituito da una ex casa cantoniera e relative pertinenze (locali deposito ed appezzamento di terreno di discrete dimensioni) trasformata nell'anno 2004 in struttura ricettiva denominata Locanda del Borgo.

Il compendio in esame riveste profili di straordinarietà in termini di caratteristiche e tipologia, trattandosi di una destinazione non ordinaria, per la quale non esistono specifiche espressioni di mercato, in quanto non è possibile reperire né prezzi di compravendita raffrontabili né canoni locativi o altri indici di mercato.

È evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di beni non ha nulla a che vedere rispetto a quello delle ordinarie tipologie quali abitazioni, uffici, magazzini ecc., sia nella frequenza delle transazioni che nell'attendibilità delle informazioni.

Impostare dunque un'analisi comparativa, tanto nel procedimento sintetico quanto in quello analitico, è operazione non priva di difficoltà mancando di opportuni elementi di paragone.

Per quanto concerne l'approccio finanziario - teoricamente utilizzabile per tale tipologia edilizia - non sono facilmente rilevabili per la specificità dell'immobile elementi in merito a costi e ricavi annuali, non potendo quindi impostare un criterio di calcolo basato sulla capitalizzazione dei redditi o sull'attualizzazione dei flussi di cassa.

Relativamente alla stima per "capitalizzazione dei redditi", si evidenzia che l'unico dato a disposizione dello Scrivente è il canone attualmente corrisposto: esso però è stato concordato nell'anno 2004 (e quindi in una situazione di mercato totalmente differente dall'attualità) ed aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, aggiornamento che conferma una non connessione diretta del canone attualmente corrisposto con la corrente situazione di mercato. Si evidenzia inoltre la mancanza di riferimenti utili a determinare correttamente il saggio di fruttuosità necessario allo svolgimento del procedimento della capitalizzazione dei redditi.

Premesso quanto sopra si ritiene quindi di non utilizzare tale procedimento estimale.

Per la ricerca del più probabile valore venale del bene oggetto di stima, si utilizzerà, pertanto, un metodo di stima indiretto, tramite l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), o meglio del **costo di riproduzione deprezzato** (che discende dal criterio del valore di surrogazione), determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità, successivamente deprezzato per tenere conto del suo deterioramento fisico e dell'obsolescenza fisica ed economica.

La tipologia immobiliare per la quale è più frequente la necessità di ricorrere a tale procedimento è quella degli **immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato** (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, uffici pubblici, ospedali, caserme e simili), per i quali non esistono sufficienti dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari.

Detto valore viene determinato ipotizzando la ricostruzione di un edificio di caratteristiche e consistenze analoghe a quello in esame, quantificandolo mediante la somma dei valori dell'area edificabile e della sovracostruzione, applicando quindi un opportuno coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà e dello stato manutentivo della sola parte costruita dell'immobile in oggetto.

Il procedimento estimale sopra illustrato è influenzato dai seguenti fattori significativi:

- tempistica e durata dell'intera operazione immobiliare;
- costi diretti ed indiretti di acquisto dell'area;
- costi di costruzione diretti ed indiretti dell'edificato anche in relazione alle singole destinazioni d'uso;
- indirizzo strategico dell'investimento, con la determinazione dell'utile che il promotore si pone come obiettivo minimo, senza il quale non avrebbe intenzione di procedere all'operazione immobiliare;
- tassi di interesse sul debito per gli investimenti ed il capitale impiegato;
- deprezzamento da applicarsi per l'edificato esistente.

2.5 COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Il procedimento si sintetizza nel seguente algoritmo completo:

$$VM = [CAA + OAA] + [(OUPS + OCC) + (COI + CSC + CSE) + (CAL + SG + SC + OP)] + [OFA + OFC] + UP - (\Delta DF + \Delta OF + \Delta OE)$$

Algoritmo semplificato:

$$VM = CA + CC + OF + UP - \Delta$$

I simboli sopra utilizzati sono meglio specificati nella sottostante tabella.

Valore di mercato		VM	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
CA Costi dell'area diretti e indiretti		CAA	Costo di acquisto dell'area	
		OAA	Oneri acquisto area	
CC Costi di costruzione diretti e indiretti	CTC Costo tecnico di costruzione	COI	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area	
		CSC	Costo di costruzione superfici coperte	
		CSE	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	CIC Costi indiretti di costruzione	OUPS	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	OU Oneri di urbanizzazione
		OCC	Contributi accessori sul costo di costruzione	
		OP	Oneri professionali	CG Costi di gestione dell'operazione
		CAL	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	
		SG	Spese generali	
	SC	Spese di commercializzazione		
	OF Oneri finanziari		OFA	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
OFC			Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
UP Utile del promotore		UPA	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	
		UPC	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	
Δ Deprezzamento		ΔDF	Deprezzamento per deterioramento fisico	
		ΔOF	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
		ΔOE	Deprezzamento per obsolescenza economica	

Il procedimento di stima si articolerà nelle seguenti fasi di seguito elencate.

- 1) Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare.
- 2) Determinazione del valore dell'area mediante il rapporto di complementarità con il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato;
- 3) Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione.
- 4) Determinazione degli oneri finanziari sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione coperti dal debito.
- 5) Determinazione dell'utile del promotore sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione.
- 6) Determinazione del valore di riproduzione a nuovo del fabbricato.
- 7) Calcolo della percentuale di deprezzamento.
- 8) Determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Si procede di seguito alla definizione dei conteggi relativi alle singole voci in cui si articola il procedimento di stima adottato.

1) Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare.

La tempistica delle varie fasi necessarie al completamento dell'operazione immobiliare, consistente nella realizzazione ex novo di un bene analogo a quello oggetto di valutazione, è stata esplicitata nella seguente tabella riassuntiva.

In particolare le diverse fasi dell'intervento sono articolate seguendo un andamento logico del processo produttivo edilizio.

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		mesi
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	n_1	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3	12
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3$	48

2) Determinazione del valore dell'area mediante il rapporto di complementarietà con il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato.

Nel presente caso, in assenza di dati di mercato relativi ai terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato, potrà essere effettuato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore dell'area. In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (V_F), con la procedura esplicitata di seguito. Successivamente sarà possibile dedurre il valore dell'area (V_A), in base alla percentuale del valore complessivo V imputabile all'area.

Il rapporto di complementarietà ($c\%$) fra il valore del fabbricato (V_F) ed il valore dell'area (V_A) potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale ($p\%$)

$$V = V_A + V_F$$

$$V_A = p\% \times V$$

$$V_A = p\% \times (V_A + V_F)$$

$$V_A \times (1 - p\%) = V_F \times p\%$$

$$V_A = V_F \times p\% / (1 - p\%)$$

Dove: $c\% = p\% / (1 - p\%)$

Nel caso in esame la percentuale **p** viene determinata con riferimento all'incidenza media dell'area edificabile sul valore del realizzato nel contesto territoriale in questione e per la tipologia del fabbricato. In considerazione della sua ubicazione non centrale detta incidenza può essere assunta nella misura del **15%**.

Al costo di acquisto vanno sommati poi i relativi oneri di trasferimento (imposte e spese notarili), per un ammontare di circa il **15%** sul costo dell'area.

3) Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione.

I costi di costruzione sono desunti con l'ausilio del prezziario redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2019, edito dalla Tipografia del Genio Civile D.E.I.

Considerata la tipologia costruttiva originale dell'immobile in esame "casa cantoniera" con relative pertinenze, successivamente adattata a struttura ricettiva, si sono selezionate, quali tipologie maggiormente aderenti al caso in esame le tre seguenti casistiche ivi analizzate:

A4- Villa Tipo A	slp	148 mq
	volume	488 mc
Edilizia Residenziale	tempi	15 mesi
di tipo medio	costo	1.500 €/mq
e di pregio		455 €/mc

A5 - Villa singola di pregio	slp	239 mq
	volume	789 mc
Edilizia Residenziale	tempi	15 mesi
di tipo medio	costo	1.536 €/mq
e di pregio		465 €/mc

A6 - Villa singola di pregio	slp	823 mq
	volume	2716 mc
Edilizia Residenziale	tempi	25 mesi
di tipo medio	costo	1.585 €/mq
e di pregio		480 €/mc

Dai dati soprariportati emerge che in tutti e tre i casi il costo di costruzione unitario complessivo è uguale o di poco superiore ad € 1.500/mq, indipendentemente dalle variazioni più o meno consistenti delle superfici degli immobili realizzati.

Considerato nello specifico la destinazione turistico-ricettiva e la presenza di un'area esterna di importanti dimensioni si è optato per il terzo caso. I cui elementi di maggior dettaglio sono i seguenti:

- S.l.p. =	mq 823
- Volume =	mc 2.716
- Tempistica =	mesi 25
- Costo totale complessivo =	€ 1.304.705
- Costo unitario delle opere =	€/mq 1.585
- Costo dell'opera =	€/mc 480
- Piano terra superfici abitabili =	mq 243
- Piano primo superfici abitabili =	mq 160
- Locali sottotetto =	mq 70
- Piano interrato locali accessori e box =	mq 350
- Area scoperta =	mq 1.290

Il costo unitario delle opere sopra indicato è comprensivo anche dei costi di idoneizzazione delle superfici scoperte aventi dimensioni pari a mq 1.290.

Vengono di seguito riportate le consistenze complessive dell'immobile, determinate sulla base delle planimetrie depositate agli atti dello scrivente:

DATI METRICI GENERALI			superficie lorda di pavimento (S.L.P.)	mq	365
Superficie del lotto	mq	3.460	superficie netta ai fini degli oneri di urbanizzazione	mq	203
Sedime dei fabbricati	mq	185	AREEE SCOPERTE		
Altezza massima	m	11,25	Parcheggio, strade e marciapiedi giardino ca.	mq	500
Volumetria ca.	mc	1300	Verde	mq	2.775
			area scoperta totale	mq	3.275

Per quanto concerne i costi di sistemazione delle aree esterne, non vengono computati come voce distinta in quanto a seguito dell'adozione del riferimento "DEI – tipologia A6 Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio" essi risultano già conteggiati nei costi generali delle superfici coperte.

Al costo tecnico si aggiungono le spese indirette: spese generali ed onorari professionali sotto specificate.

Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione

Gli Oneri edilizi da corrispondersi al Comune sono stati determinati sulla base della "Tabella per il calcolo degli Oneri di Costruzione Anno 2015" presente sul sito istituzionale del Comune di Sestri Levante, opportunamente aggiornata all'attualità con gli indici ISTAT, come ivi indicato.

Oneri Professionali

Tali costi in precedenza erano di norma calcolati sulla base delle "Tabelle delle tariffe professionali degli Ingegneri ed Architetti" (Legge 43/1949 e s.m.i.) e successivo D.M. 04.04.2001 (aggiornamento degli onorari spettanti agli Ingegneri ed Architetti) che definivano l'entità delle parcelle in funzione della categoria delle opere e del loro ammontare.

Il D.L. 24.01.2012 n° 1 art. 9 ha abrogato le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico e ne ha vietato qualsiasi riferimento nei contratti.

Nel presente caso si è quantificata nella percentuale cautelativa del 7% l'incidenza complessiva di detti oneri sul Costo Tecnico di Costruzione.

Spese Generali e di amministrazione

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore.

Tali costi variano fra il 2% ed il 3% del Costo Tecnico di Costruzione e degli oneri di urbanizzazione/ contributo sul costo di costruzione.

Nel caso in esame viene assunta la quota ordinaria del 2%.

Spese di commercializzazione

Normalmente i costi di produzione commerciale sono conteggiati in percentuale rispetto al valore immobiliare. La percentuale applicata dagli agenti immobiliari ai privati è ordinariamente pari al 3% del valore commerciale del bene ma all'imprenditore immobiliare, che ha un portafoglio a volte vasto di immobili da vendere, gli agenti immobiliari offrono tariffe notevolmente scontate sino ad una percentuale dell'1%.

Nel presente caso le spese di commercializzazione non vengono considerate pari all'1% del costo di costruzione.

4) Determinazione degli oneri finanziari sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione coperti dal debito.

Gli oneri finanziari sono determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 50% dei capitali erogati. Si sceglie un unico punto di erogazione del debito, considerato convenzionalmente al momento $2/3 n_2$.

La formula finanziaria è:

$$Of = 50 CT [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: $n = 2/3 n_2$ (nell'ipotesi di costi erogati a due terzi del periodo di realizzazione dell'opera).

$$r = 2,00\%$$

(considerato che l'EURIRS alla data del 15.02.2021 relativo alla durata di tre anni è negativo (pari a -0,48%) si assume solamente lo spread del 2%).

5) Determinazione dell'utile del promotore sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione.

L'utile del promotore sui costi di acquisizione dell'area e di costruzione, tenuto conto della tipologia commerciale dell'intervento ipotizzato, può essere determinato nella misura del **15%**.

6) Determinazione del valore di riproduzione a nuovo del fabbricato.

Il valore di riproduzione a nuovo viene determinato, sulla scorta degli elementi sopra menzionati, sulla base dai conteggi risultanti dalla seguente tabella.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE [COST APPROACH]						
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo acquisto area Cac	15,00%		€		137.779
ONERI	Oneri acquisto area Oac	15,00%		€	137.779	20.667
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						158.446
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra Cscf t		1.585	€/mq	365	578.525
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - Area Verde			mq		0
ONERI	Oneri di urb. Primaria e Secondaria e Costo Costr. - Oups e Oucc		115,78	mq	203	23.503
	Oneri di urbanizzazione sulle aree		14,43	mq	500	7.215
	Oneri professionali Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	7%		€	578.525	40.497
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%		€	609.243	12.185
	Spese di commercializzazione Sc =	1%		€	578.525	5.785
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]						667.710
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area Ofa = (Ca) d [(1+ r) ⁿ - 1]		158.446	2,00%	48	50%	6.531
Oneri finanziari Fabbricato Off = (Ctf) d [(1+ r) ⁿ - 1]		667.710	2,00%	20	50%	11.203
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						17.733
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari Upa = p (Ca + Ofa)		158.446	6.531	164.977	15%	24.747
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari Upf = p (Ctf + Off)		667.710	11.203	678.913	15%	101.837
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						126.583
VALORE DI COSTRUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						970.473

7) Calcolo della percentuale di deprezzamento.

Il deprezzamento di un immobile può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica.

Il **deterioramento fisico** è la quota parte di deprezzamento di un immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti). Per la sua definizione si adotta una metodologia di scomposizione, che calcola il deprezzamento complessivo sommando quelli relativi a ciascuna categoria edilizia (struttura, finiture ed impianti).

Per la metodologia di calcolo si fa riferimento alla seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta df = \sum_i [(t_i / n_i \times 100 + 20) / 140 - 2,86] \times \gamma_i$$

Nella quale:

n_i rappresenta la vita utile economica di ogni categoria di opere del fabbricato (strutture, finiture ed impianti);

t_i è l'età apparente delle opere del fabbricato legata alle sue effettive condizioni manutentive e non alla sua reale vetustà;

γ_i è l'incidenza di ogni opera sul costo di costruzione a nuovo complessivo. Con riferimento alla tabella riassuntiva dei costi e delle percentuali di incidenza per la tipologia edilizia A6 del prezziario D.E.I., le percentuali per ciascuna componente edilizia vengono assunte nella misura del 38,16% per le strutture, del 50,30% per le finiture e del 11,54% per gli impianti.

Nella sottostante tabella viene riportato il conteggio del deterioramento fisico.

DEPREZZAMENTO		età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t / n %	incidenza γ	quota δ
Quota deprezzamento strutture	$\delta s = [(A s + 20)^2/140 - 2,86] \gamma s$	30	100	30%	38,16%	5,72%
Quota deprezzamento finiture	$\delta f = [(A f + 20)^2/140 - 2,86] \gamma f$	10	30	33%	50,30%	8,78%
Quota deprezzamento impianti	$\delta i = [(A i + 20)^2/140 - 2,86] \gamma i$	5	20	25%	11,54%	1,34%
Quota deprezzamento totale	$\delta \text{ tot} = \sum [(A i + 20)^2/140 - 2,86] \gamma i$				100,00%	15,84%

L'**obsolescenza funzionale** è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente, ad esempio per modificazioni dei modelli di comportamento oppure di carattere normativo (cambiamento degli standards o nelle norme tecniche).

Nella fattispecie si può ritenere che sussista un'obsolescenza funzionale dovuta alle caratteristiche costruttive dell'immobile, non corrispondenti ad una moderna articolazione del complesso alla sua attuale destinazione d'uso a struttura turistico ricettiva, in quanto gli edifici in trattazione sono nati come casa cantoniera (abitazione ed immobili a servizio della manutenzione stradale) ed adattati a seguito dell'intervento di integrale ristrutturazione ultimata nell'anno 2004 alla sua attuale destinazione d'uso ma non pienamente funzionali all'attività ivi svolta in quanto, al fine di rendere la struttura pienamente funzionale si sarebbero dovuti effettuare interventi più radicali con demolizione e ricostruzione degli immobili, interventi non compatibili con il valore storico/edilizio degli immobili in trattazione.

In particolare si evidenziano le seguenti obsolescenze funzionali:

- I locali del sottotetto hanno destinazione d'uso autorizzata a ripostigli mentre a seguito del conseguimento delle necessarie autorizzazioni e realizzazione delle relative opere edili potrebbero essere adibiti a camera da letto per i clienti, aumentandone la redditività: per tale carenza si attribuisce una perdita di valore pari al **10%**.

- Non è presente un impianto ascensore nell'immobile principale con conseguenti limitazioni al suo utilizzo; per tale carenza si quantifica una perdita di valore pari al **5%**.

- La dislocazione della struttura su due distinti edifici comporta maggiori difficoltà e spese di gestione dell'attività; per tale carenza si attribuisce una perdita di valore del **5%**.

La percentuale complessiva di deprezzamento funzionale risulta quindi pari al **20%** del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato.

L'**obsolescenza economica** deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.

Il complesso in esame si ritiene penalizzato per la sua ubicazione decentrata rispetto al centro, al nucleo storico principale, ed alle spiagge del Comune di Sestri Levante; seppure la sua posizione decentrata in un'area verde/panoramica e affacciante sulla rinomata strada del passo del Bracco, apporti comunque un discreto pregio all'attrattività turistico ricettiva ivi insediata.

Si segnala inoltre che in riferimento alla pandemia attualmente in corso, a causa del susseguirsi delle restrizioni alla mobilità delle persone per contrastare il diffondersi del COVID 19, il settore delle strutture turistico ricettive risulta penalizzato più di altri settori immobiliari.

Pertanto ai fini dell'obsolescenza economica, il coefficiente di deprezzamento complessivo viene assunto nella misura del **15%** sul valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato.

8) Determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Nella seguente tabella vengono specificati i conteggi per la determinazione del valore di riproduzione deprezzato del compendio in esame.

DEPREZZAMENTO		incidenza γ	percen- tuale d	valori €
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca+Ofa+Upa)$			189.723
Valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf+Off+lf+Upf)$			780.750
Deprezzamento fisico	$dtot = S [(Ai + 20)^2/140 - 2,86] \gamma i$	780.750	15,84%	123.671
Deprezzamento funzionale	$\Delta df = d \text{ tot } \times Vnf$	780.750	20,00%	156.150
Deprezzamento economico	$\Delta df = d \text{ tot } \times Vnf$	780.750	15,00%	117.112
Valore di Riproduzione [$Vd = Va + Vnf - \Delta$]				573.540
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO Arrotondato				€ 574.000

Il valore sopra determinato pari ad € 574.000 corrisponde ad un importo unitario, calcolato sulla consistenza lorda commerciale di mq 387 adibita a struttura turistico ricettiva pari ad € 1.483/mq.

Detto valore unitario risulta lievemente superiore al range OMI relativo alle abitazioni di tipo economico (970 – 1.450) €/mq ed inferiore al range OMI delle ville e villini (2.200 – 3.200) €/mq, unici valori unitari quotati per la zona nella extraurbana R2 nella quale ricade il bene in trattazione, oltre alla categoria dei magazzini (660 – 900) €/mq. Si fa inoltre presente che i sopracitati valori OMI si riferiscono tutti allo stato manutentivo normale. Tale raffronto, seppure riguardante categorie immobiliari differenti dà un'idea di larga massima sulla correttezza del risultato conseguito.

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato del complesso immobiliare “ex casa cantoniera”, sito in Sestri Levante, località Trigoso, via Aurelia civico 65, al fine della sua alienazione.

Il compendio è costituito da:

- a) Un immobile principale distribuito su tre piani originariamente adibito a “Casa Cantoniera” ora adibito a struttura turistico ricettiva, insieme all’intero complesso in trattazione, denominata “Locanda del Borgo”;
- b) Un corpo secondario indipendente, ubicato sul retro dell’immobile principale in posizione rialzata, raggiungibile mediante una piccola rampa pedonale. L’edificio si sviluppa su un unico piano, è dotato di un piccolo ingresso attraverso il quale si accede a due camere da letto matrimoniali indipendenti,
- c) Un piccolo locale seminterrato di servizio;
- d) Un appezzamento di terreno di superficie pari a mq 3.460 all’interno del quale sono ubicati gli immobili sopra descritti e sul quale, nella porzione sud, (500 mq ca.) è stata realizzata una strada carrabile di accesso agli edifici, un piccolo piazzale nel quale sono stati ricavati n° 8 posti auto scoperti e dei giardini.

La presente stima è stata richiesta con nota della Città Metropolitana di Genova – Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico protocollo n° 52988/2020 del 15.12.2020 e viene eseguita in forza dell’Accordo di collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare, stipulato fra l’Agenzia delle Entrate, a firma del Direttore Provinciale Michele Mollero e la Città Metropolitana di Genova a firma del Dirigente del Servizio Patrimonio Stefano Salvarani, protocollo n° 117 del 04.01.2021.

È stato eseguito sopralluogo interno agli immobili in esame in data 02.03.2021.

La valutazione è stata effettuata considerando il bene libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli considerando che il contratto locativo attualmente in essere scadrà in data 31.12.2022.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico esplicitato nei paragrafi precedenti, il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, riferito all’attualità, considerati nello stato libero, è stato determinato pari ad € 574.000,00 (cinquecentosettantaquattromila).

Si specifica infine che la presente valutazione è stata redatta e viene fornita al solo ed esclusivo fine dell'alienazione dei beni in esame. È espressamente vietato l'uso della presente stima per ogni altro tipo di utilizzo.

Riguardo ai valori così determinati, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi. Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Genova, aprile 2021

SL

IL RESPONSABILE TECNICO

Alessandro De Falco

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

*Luca MONTOBIO**

Firmato digitalmente

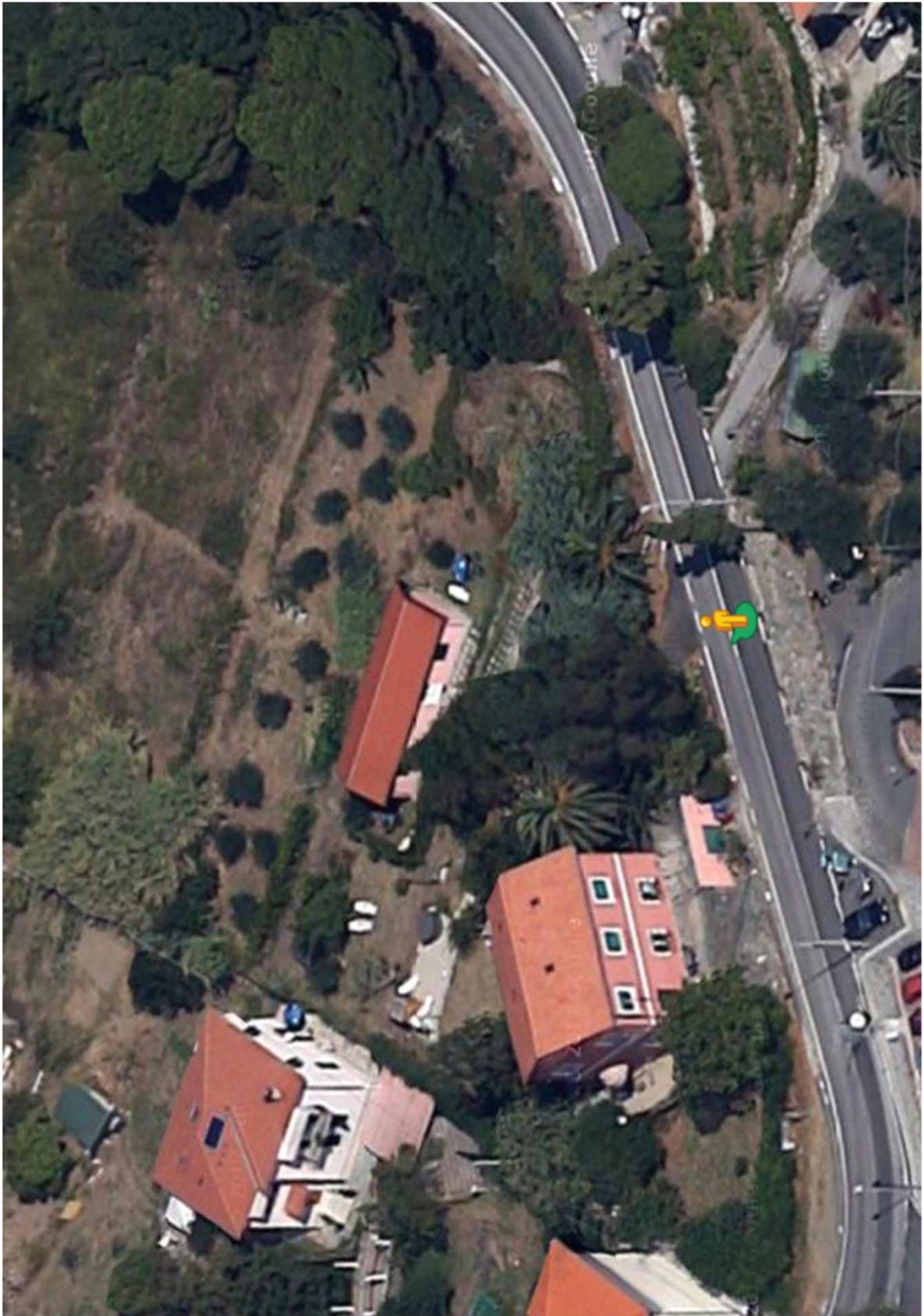
**firma su delega del Direttore Provinciale Michele Mollero*

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

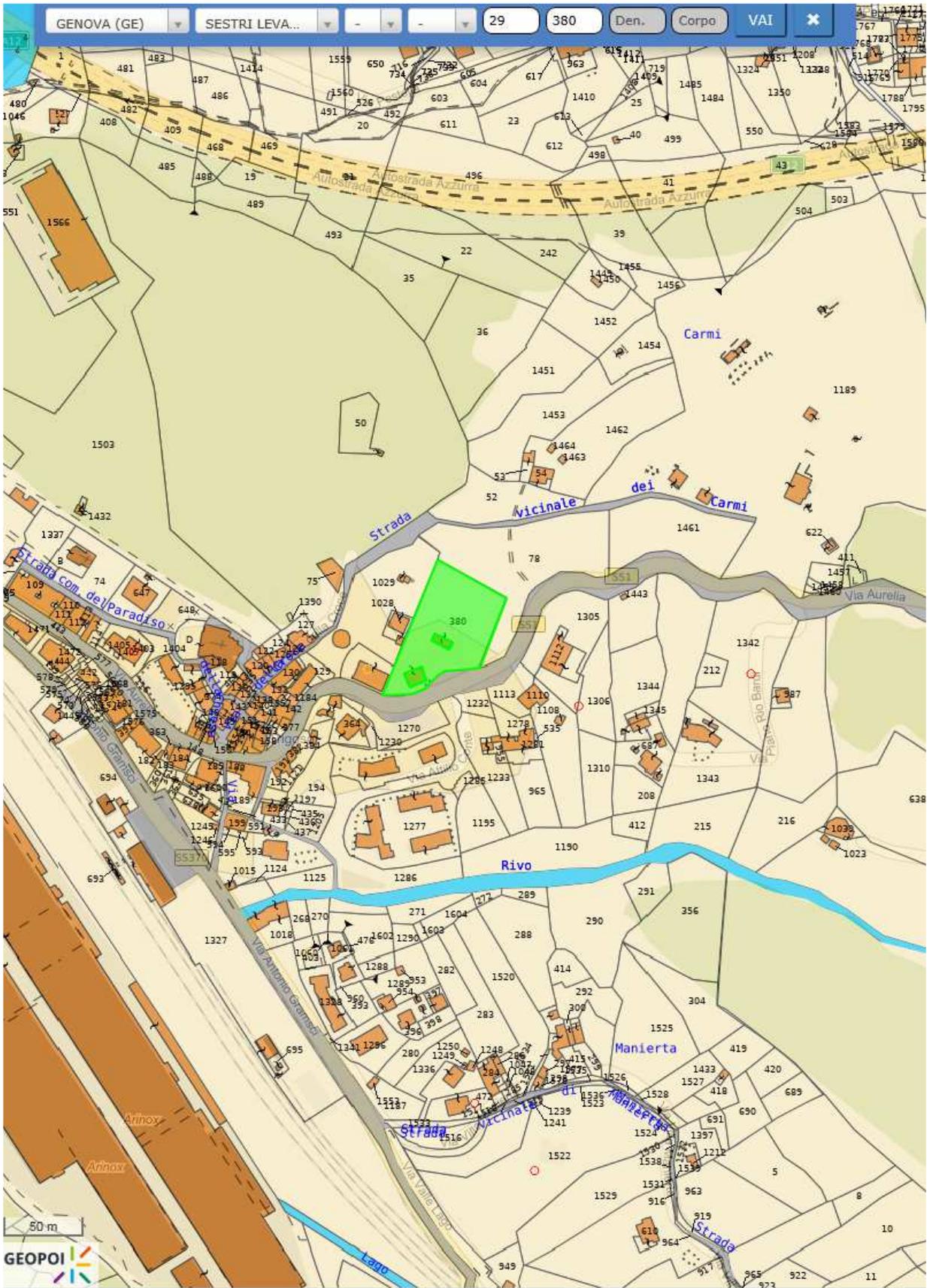
Alla presente si allegano n. 6 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive

ALLEGATI

- 1 Visualizzazione aerea**
- 2 Estratto di mappa catastale, OMI ed inquadramento urbanistico**
- 3 Scrittura Privata del 10.11.2013 di modifica contratto di locazione**
- 4 Attestazione non presenza vincolo culturale e certificato di agibilità**
- 5 Planimetrie catastali e piante immobili**
- 6 Documentazione fotografica**



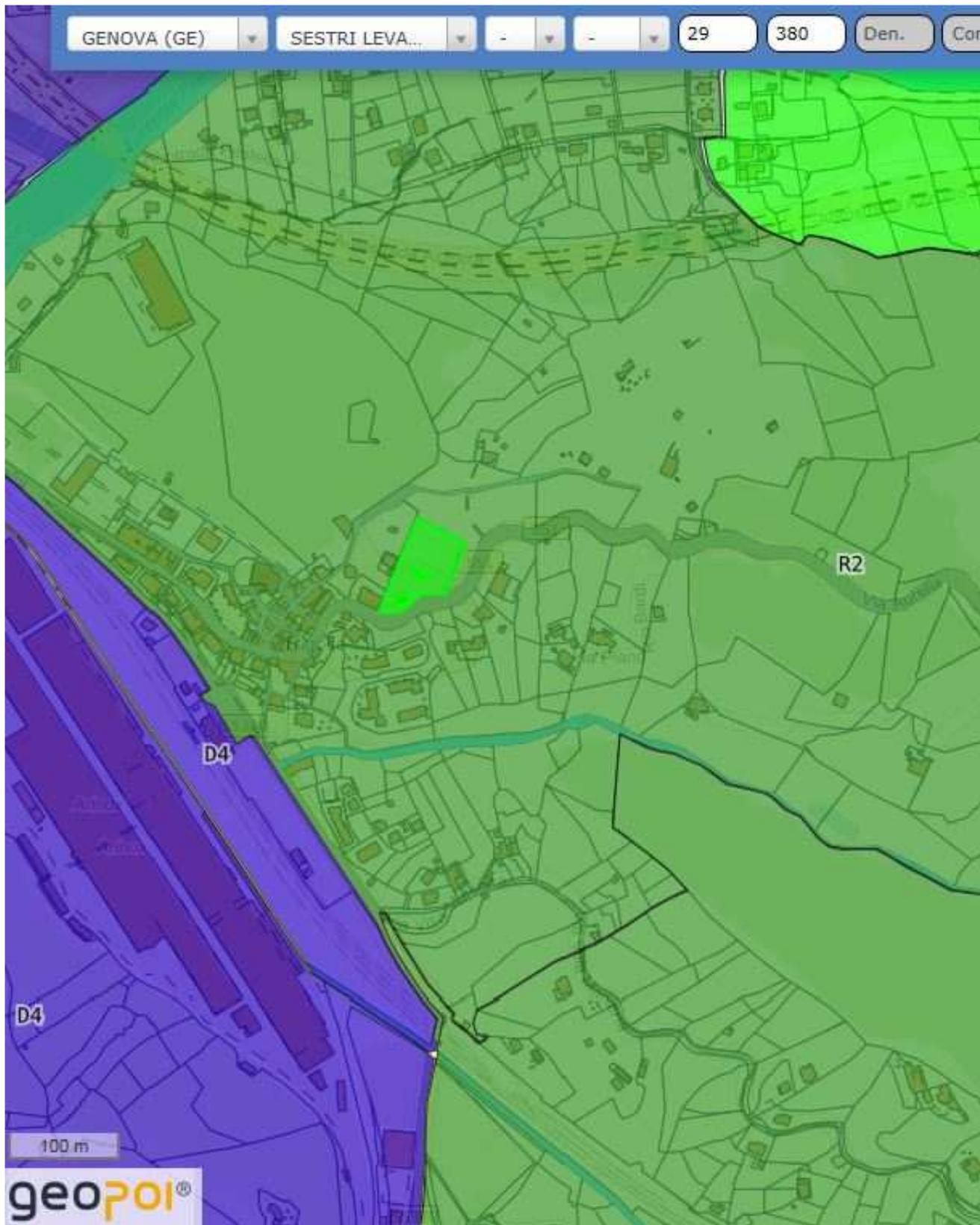
Visualizzazione aerea	
ALLEGATO n° 1	



Estratto di mappa catastale

ALLEGATO
n° 2a

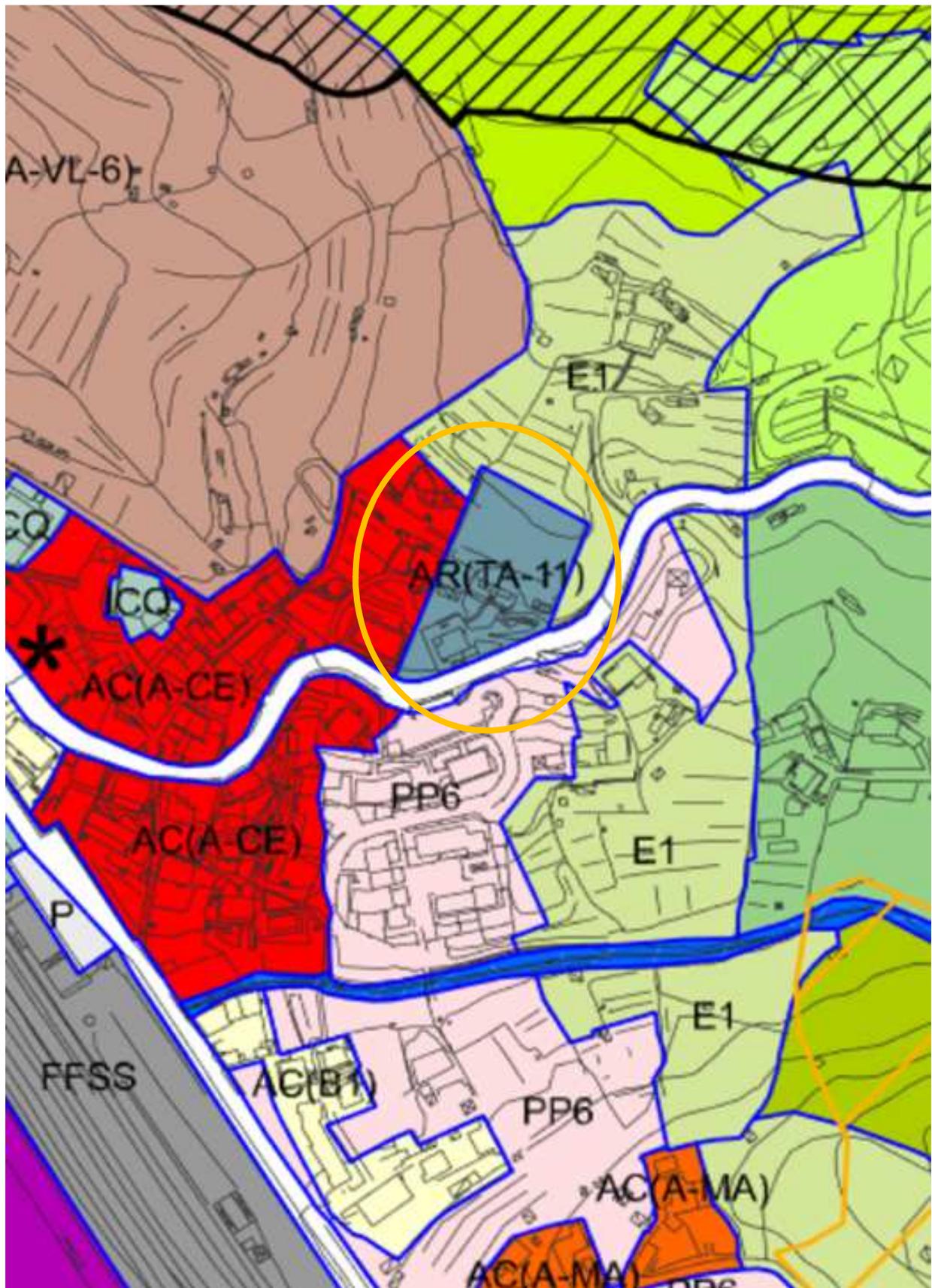
FUORI SCALA



Planimetria di inquadramento OMI

ALLEGATO
n° 2b

FUORI SCALA



Inquadramento Urbanistico	
ALLEGATO n° 2c	FUORI SCALA

ART. 27.15

**INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO.
AR(TA- 11) LOCANDA DEL BORGO.**

La struttura ricettiva, attualmente classificata "locanda", occupa alcuni immobili (casa cantoniera, deposito) già pertinenti all'ANAS posti in fregio alla via Aurelia nei pressi nel nucleo storico di Trigoso, oggetto alcuni anni orsono di un intervento di ristrutturazione con cambio d'uso.

L'edificio principale, seppure riattato e riqualificato, presenta la classica tipologia delle case cantoniere degli anni '30, ponendosi pertanto in contrasto con il tessuto storico limitrofo, come pure con i radi manufatti rurali che li circondano.

La localizzazione pregevole assegna tuttavia al complesso un potenziale turistico ricettivo meritevole di essere sviluppato, seppure nel rispetto del contesto paesistico delicato in cui è inserito.

L'area di pertinenza degli immobili si sviluppa sulle pendici collinari e mantiene poche tracce dell'assetto agrario (vigneti e uliveti) che caratterizza l'ambito paesistico di riferimento (IS-MA 5.2).

Sugli edifici esistenti nell'ambito AR(TA-11) sono ammessi pertanto gli interventi di cui all'art. 3, punti 3.1, 3.2, 3.4, 3.5 con l'esclusione degli interventi di cui alle lettere e) ed f) del 2° comma, attuabili con titolo edilizio semplice.

Sono altresì ammessi con titolo edilizio convenzionato gli interventi di cui all'art. 3, punti 3.5 lettere e) ed f) del 2° comma e punto 3.8. L'incremento della Superficie Agibile (S.A.) ammesso è pari al 14,28% del volume (VE) regolarmente esistente per l'incremento della ricettività e la creazione di spazi di servizio. I volumi ristrutturati e realizzati in ampliamento saranno soggetti a vincolo di destinazione ad albergo.

Gli interventi di ampliamento dovranno riguardare prevalentemente la dependance, sia in verticale che in orizzontale e dovranno comunque essere mirati a condurre i fabbricati verso un assetto compiuto e coerente (tipologicamente e sotto il profilo dei materiali utilizzati) con le disposizioni generali dell'ambito paesistico di riferimento (NI-CO).

Le edificazioni in ampliamento non potranno estendersi nell'ambito soggetto alla disciplina paesistica IS-MA.

Gli interventi sulle aree di pertinenza consentiti al fine di arricchire le dotazioni della struttura ricettiva dovranno rispettare le disposizioni generali degli ambiti paesistici di riferimento (NI-CO per le aree prossime agli edifici e IS-MA per le aree collinari) preservando le alberature esistenti e mirando al ripristino dell'assetto agricolo della fascia più alta della collina.

E' consentita la realizzazione di pertinenze nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.4, 2°, 4° e 6° comma. E' ammessa la costruzione di locali interrati nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.3, 2° comma e 3° comma, lett. a) e b).

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

TURISTICO RICETTIVA : "ALBERGO" come definito dall'art. 6 della legge regionale 2/2008

Norme di conformità urbanistica	
ALLEGATO n° 2d	FUORI SCALA



PROVINCIA DI GENOVA

Scrittura privata per la modifica del contratto di locazione relativo all'immobile sito in Località Riva Trigoso – Comune di Sestri Levante

T R A

• la Provincia di Genova, rappresentata dal Dott. **Torre Maurizio** nella sua qualità di Responsabile della Direzione Risorse umane, Finanziarie e Patrimonio (CF 80007350103);

IL DIRETTORE
[Handwritten signature]

E

• il Sig. **Marcello Massucco**, nato a Genova, il 7 gennaio 1978, e la Sig.ra **Barbara Buono**, nata a Chiavari (Ge), il 23 marzo 1979, legali rappresentanti de "L'Altra Liguria di Buono e Massucco S.n.c.", (C.F. 01412080994), con sede in Sestri Levante (GE), Via Aurelia, 190, come risulta dalla visura camerale del 04/11/2013, denominata altresì "conduttore";

PREMESSO CHE

- la Provincia di Genova e "L'Altra Liguria di Buono e Massucco S.n.c.", in data 16 aprile 2004 hanno sottoscritto il contratto di locazione relativo a due case cantoniere site rispettivamente in località Trigoso ed in località Bracco, registrato presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio di Genova 1 in data 20 aprile 2004 al n. 4620;
- la durata della locazione è di anni 9 (nove) ed è decorsa dal primo giorno del mese successivo alla data di ultimazione dei lavori relativi ad ogni singolo immobile, ovvero, rispettivamente, dalla data dell'01/01/2005 per l'ex casa cantoniera ubicata in località Trigoso e dalla data dell'01/07/2006 per l'ex casa cantoniera ubicata in località Bracco;
- con apposito verbale dell'11/10/2012 il conduttore ha riconsegnato alla

L'ALTRA LIGURIA
di Buono e Massucco S.n.c.
Via Aurelia 190
16018 Sestri Levante (GE)
C.F. 01412080994
[Handwritten signature]

Scrittura privata di modifica locazione	
ALLEGATO	
n° 3a	

proprietaria Provincia di Genova, l'immobile ubicato in località Bracco, già destinato a Bed & Breakfast "Torre del Bracco";

- a seguito del sopracitato verbale, con determinazione 4818/61373 del 24 ottobre 2013, divenuta esecutiva ai sensi di legge, il Dirigente del Servizio Patrimonio ha disposto le modifiche da apportare al contratto di cui si tratta;
- la cauzione, così come previsto dall'articolo 9 del contratto di locazione sopra citato, ammonta ad euro 7.076,50= (settemilasettantasei/cinquanta) corrispondenti ai 3/12 dell'attuale canone che, aggiornato di Istat, risulta essere pari ad euro 28.306,00= (ventottomilatrecentosei/00). Il conduttore ha costituito la cauzione mediante polizza fideiussoria n. 1/2102/96/100650963, rilasciata da UNIPOL ASSICURAZIONI – Agenzia di Sestri Levante, in data 8 novembre 2013, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Modifica contratto originario

La Provincia di Genova e L'Altra Liguria di Buono e Massucco S.n.c, convengono di modificare il contratto sottoscritto il 16 aprile 2004, nei punti che seguono:

- l'articolo 1, nel dettaglio, è così sostituito:

"La Provincia di Genova concede in locazione a L'Altra Liguria di Buono e Massucco Snc, che come sopra rappresentata accetta, l'ex casa cantoniera censita a catasto come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Sestri Levante foglio 29 ex casa cantoniera sita in località Trigoso mapp. 380 sub 4 cat. D/2, Rendita euro 5.310,00=.

L'identificazione del bene di cui sopra risulta, altresì, dalla planimetria allegata sotto la lettera A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto."

- L'articolo 4 è così sostituito:

"Le parti precisano che la durata della locazione è di 9 (nove) anni a decorrere dal 1 gennaio 2005."

- L'articolo 5 è così sostituito:

"Le parti concordano che:

- per l'immobile sito in località Trigoso il canone annuo iniziale è stabilito in Euro 25.000,00= (venticinquemila/00).

Tutti gli altri effetti contrattuali decorrono dalla data del verbale di consegna degli immobili.

In caso di cessazione del contratto per fatto del conduttore o comunque non imputabile alla Provincia di Genova, nulla sarà dovuto per le opere realizzate nonché per le ulteriori migliorie apportate."

Art. 2 Canone

Il canone di locazione è stato aggiornato annualmente nella misura del 75 per cento della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e, pertanto, dall'01/01/2013 il canone annuo ammonta ad euro, 28.306,00=.

Il conduttore dovrà versare il canone di locazione annuo in due rate semestrali posticipate rispettivamente entro e non oltre le date del trenta giugno e del trentuno dicembre delle annualità in corso.

Per esigenze contabili dell'Amministrazione Provinciale di Genova, nonché considerata la polizza fideiussoria attraverso la quale il conduttore ha costituito la cauzione che prevede un termine di giorni novanta per la comunicazione da parte della proprietà alla società assicuratrice, di eventuali inadempienze nel pagamento del canone da parte dell'Altra Liguria di Buono, e Massucco Snc, il conduttore si impegna a comunicare alla stessa proprietà gli estremi dei pagamenti delle rate

IL CONDUTTORE

ALTRA LIGURIA DI BUONO, E MASSUCCO SNC
16038 S. GIUSEPPE LIGURIA (GE)
P. IVA 02070840101

Scrittura privata di modifica locazione

ALLEGATO
n° 3c

semestrali di cui sopra, non appena avrà provveduto alla loro effettuazione.

Art. 3 Riconoscimento spese per lavori

La Provincia di Genova per i lavori di adeguamento e trasformazione ha riconosciuto al conduttore un importo pari ad euro 310.090,39= (trecentodiecimilanovanta/trentanove) così nel dettaglio: euro 196.197,40= per l'immobile ubicato in località Trigoso ed euro 113.892,99= (centotredicimilaottocentonovantadue/novantanove) per l'immobile ubicato in località Bracco, da rimborsare in quote annuali di importo non superiore al canone annuale e riconosciute contestualmente al pagamento del canone annuo previsto. Sono esclusi dal riconoscimento delle spese i costi relativi agli arredi e alle attrezzature sostenuti dal conduttore e necessari per lo svolgimento dell'attività prevista dalla destinazione d'uso.

Art. 4 Situazione rimborso spese per lavori

Per l'immobile sito in località Trigoso, l'importo di euro 196.197,40= è stato completamente rimborsato, per l'immobile ubicato in località Bracco è stato rimborsato un ammontare pari ad euro 97.906,70=, considerata la data di rilascio dello stesso avvenuta l'11/10/2012. Nulla è ulteriormente dovuto dalla Provincia al conduttore per tale immobile, considerata la cessazione della locazione dell'immobile per fatto del conduttore stesso o comunque non imputabile alla Provincia.

Art. 5 Spese di manutenzione

Ai sensi dell'articolo 1576 del Codice Civile, il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione, che sono a carico del conduttore. Per tali sono intese le manutenzioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle

Scrittura privata di modifica locazione

ALLEGATO
n° 3d



dipendenti da vetustà o da caso fortuito.

1) Spese di manutenzione ordinaria

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a suo carico, le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superfici dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione e, a tal fine, il Conduttore si obbliga a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

2) Spese manutenzione straordinaria

Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale sono a carico del Locatore.

Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 6 Convalida

Le parti convengono che restano valide ed immutate le pattuizioni contrattuali sottoscritte il 16 aprile 2004, per le parti attualmente in vigore.

Art. 7 Spese contrattuali

Tutte le spese relative alla stipulazione del contratto, quali bolli, diritti, ecc., inerenti e conseguenti, sono a totale carico del conduttore, ad eccezione dell'imposta di registro determinata ai fini della locazione e dovuta in parti eguali dalla Provincia di Genova e dal conduttore.

Scrittura privata di modifica locazione

ALLEGATO
n° 3e

Art. 8 Rinvio alla legislazione vigente

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni normative vigenti in materia.

Art. 9 Foro competente

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito al presente contratto sono devolute al giudice ordinario – Foro competente di Genova.

La presente scrittura privata viene redatta in triplice originale di cui uno ad uso di ciascuna delle parti ed il terzo ad uso del registro.

Letto, approvato e sottoscritto.

Genova, 18 NOV. 2013

Provincia di Genova

DIRETTORE
[Signature]

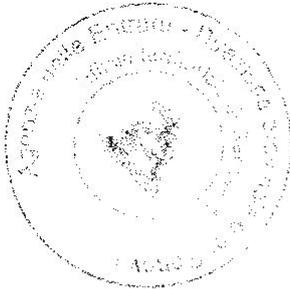
Genova, 21 NOV. 2013

“L’Altra Liguria di Buono e Massucco S.n.c.”

Sig. Marcello Massucco

Sig.ra Barbara Buono

[Signature]
[Signature]



UFFICIO PERENZIALE DI GENOVA I
atto reg. n. 21/11/13 n. 17036 SEAC 3
ed. pag. n. 6740

D. C. *[Signature]*
Alessandro Reale

Scrittura privata di modifica locazione

ALLEGATO
n° 3f



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
 UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI

AMMINISTRAZIONE

11 SET 2019
 PATRIMONIO

Prot. n. 3679
 Class. 34.07.01/130

Genova 3.9.2019

Città metropolitana di Genova
 Protocollo Generale
 N. 0044727 del 11/09/2019
 Class. 12.03



Città Metropolitana di Genova
 Largo F. Cattanei 3
 16147 GENOVA

Soprintendenza Archeologia belle arti e
 paesaggio della città metropolitana di Genova e
 le province di Imperia, La Spezia e Savona
 Via Balbi, 10 GENOVA

Oggetto: **SESTRI LEVANTE**– Ex casa cantoniera Loc. Trigoso
 Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell' art. 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.
 Proprietà: Città Metropolitana di Genova.

In riscontro alla richiesta di codesto Ente di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. relativa al bene in oggetto, pervenuta a questo Segretariato Regionale con nota prot. 847 del 01/03/2019, secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i.:

Visto il D.lgs. 22/01/2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6/07/2002, n. 137* e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto Dirigenziale interministeriale 06/02/2004 e s.m.i. riguardanti la verifica dell'interesse culturale;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29/08/2014, n. 171, *Pegolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24/04/2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23/06/2014, n. 89* e, in particolare, gli artt. 32 e 39 che istituendo la Commissione regionale per il patrimonio culturale ne definiscono composizione e compiti;

Visto il Decreto del Direttore Generale Bilancio del MiBACT in data 23/03/2018, con il quale è stato conferito alla Dott.ssa Elisabetta Piccioni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Liguria;

Vista l'istruttoria della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio della città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona prot. 12011 del 30/05/2019;

Vista la documentazione agli atti;

Assunta la deliberazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Liguria nella seduta del 31/05/2019, si dichiara che il bene immobile di seguito descritto

 **MINISTERO
 PER I BENI E
 LE ATTIVITÀ
 CULTURALI**
 SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
 UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI
 Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2499.008
 e-mail: sr-lig@beniculturali.it
 mbac.sr-lig@malcert.beniculturali.it

Attestaz. non presenza vincolo culturale

ALLEGATO
 n° 4a

NON PRESENTA I REQUISITI DI INTERESSE

previsti dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i. ed è pertanto escluso dalle disposizioni di tutela Parte Seconda – Titolo I del decreto stesso per le seguenti motivazioni:

Identificazione del bene	
Denominazione	Ex casa cantoniera
Comune	Sestri Levante
Indirizzo	Via Aurelia 65, Loc. Trigoso
Dati catastali:	
Foglio catasto	29
Particella	380 C.F. sub. 4
Motivazioni	
Ex casa cantoniera antecedente al 1940, come indicato dalla Proprietà, un tempo destinata ad alloggio per il personale in servizio ANAS e composta da una palazzina di tre piani e un fabbricato indipendente di un solo piano, oggi entrambi utilizzati con funzioni ricettive, caratterizzati da elementi architettonici privi di unicità, riscontrabili diffusamente nell'edilizia residenziale coeva. Non sussistono elementi di valutazione che riguardino il sedime.	

L'alienazione del bene in oggetto non necessita di ulteriori pareri di competenza.

Sarà cura di questo Ufficio completare le procedure informatiche previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i.

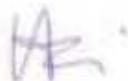
Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:

- amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente atto, ai sensi dell'articolo 16 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D.lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla comunicazione;
- straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24/11/1971, entro 120 giorni dalla data di comunicazione del presente atto.

E' altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1 D.lgs. 104/2010.

Il Coordinatore dell'Ufficio Tutela Beni Culturali

Arch. Costanza Fusconi



Michela Fusco
Tel. 010.2488057
michela.fusco@beniculturali.it

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA
IL SEGRETARIO REGIONALE

Dott.ssa Elisabetta Piccioni



Attestaz. non presenza vincolo culturale

ALLEGATO
n° 4b



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

PROVINCIA DI GENOVA

AREA 05: Urbanistica - Edilizia Privata

Prat. Arch. C.E. n. 16087
Pratica n. 16087-16162
Prot. 22506/04

COMUNE DI SESTRI LEVANTE
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0026435 - 20.10.2004
CAT. X CLASSE 10 PARTENZA

IL DIRIGENTE

- **Assunto** il presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 - 3° comma - Legge 8.6.1990 n. 142, come modificato per effetto delle disposizioni di cui all'art. 6 - 2° comma della Legge n. 127 del 15.5.1997 e s.m.i;
- **Visti** gli artt. 24 e 25 del DPR 06.06.01 n. 380 e s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia);
- **Vista** LA Denuncia di Inizio Attività prot. 8396 del 03/04/2004 presentata dal Sig. Massucco Marcello, residente in Sestri Levante Via Aurelia 186/A, titolare del successivo Permesso di Costruire n. 114 del 21/06/2004;
- **Vista** la domanda presentata in data 02/09/2004 prot.22506, dal Sig. Massucco Marcello, legale rappresentante della Soc. "L'Altra Liguria", Sestri Levante Via Aurelia 190, tendente ad ottenere l'agibilità dell'immobile (turistico-ricettivo) sito in Via Aurelia 249, composto come segue:

Fabbricato "A"

Piano seminterrato: vani ad uso magazzino n. 1 (uno);
vani accessori n. 2 (due);

Piano Terra: vani ad uso commerciale n. 1 (uno);
vani accessori n.3 (tre);

Piano primo: vani ad uso ricettivo n. 3 (tre);
vani accessori n. 4 (quattro);

Piano sottotetto: vani ad uso ripostiglio n.5 (cinque);

Fabbricato "B"

Piano Terra: vani ad uso ricettivo n. 2 (due);
vani accessori n.3 (tre);

- **Vista** la dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'4 D.P.R. 22.04.94 n. 425 in data 23/08/2004 .

MM/rc



COMUNE DI SESTRI LEVANTE
Riscossi diritti di segreteria pari
a € 52,42
IL FUNZIONARIO
P. Moric

Tel. 0185 478334/3 - Fax 0185 478320 - e_mail: urban@comune.sestri-levante.ge.it - edilpriv@comune.sestri-levante.ge.it

Viale Dante, 134 - 16039 SESTRI LEVANTE - C.F. 00787810100 - P.I. 00171390990

Certificato di agibilità 1/2

ALLEGATO
n° 4c



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

PROVINCIA DI GENOVA

AREA 05: Urbanistica - Edilizia Privata

- Vista la copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto 13.04.39 n. 652 e successive modificazioni ed integrazioni ai sensi dell'art. 52 - 1° comma della Legge 28.02.85 n. 47.
- Vista l'autorizzazione per allaccio alla pubblica fognatura prot. rilasciata in data 04/10/2004.

A U T O R I Z Z A

ad ogni effetto di legge l'agibilità dell'immobile di cui alla premessa.

L'immobile conserva il numero civico 249 di Via Aurelia.

Sestri Levante, 13/10/2004

IL DIRIGENTE AREA 5 - TECNICA
SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
Dott. Arch. Luisa STEFANI

26/10/2004

MM/rc

Tel. 0185 478334/3 - Fax 0185 478320 - e_mail: urban@comune.sestri-levante.ge.it - edilpriv@comune.sestri-levante.ge.it
Viale Dante, 134 - 16039 SESTRI LEVANTE - C.F. 00787810100 - P.I. 00171390990

Certificato di agibilità 2/2

ALLEGATO
n° 4d

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sestri Levante
Via Aurelia civ. 65

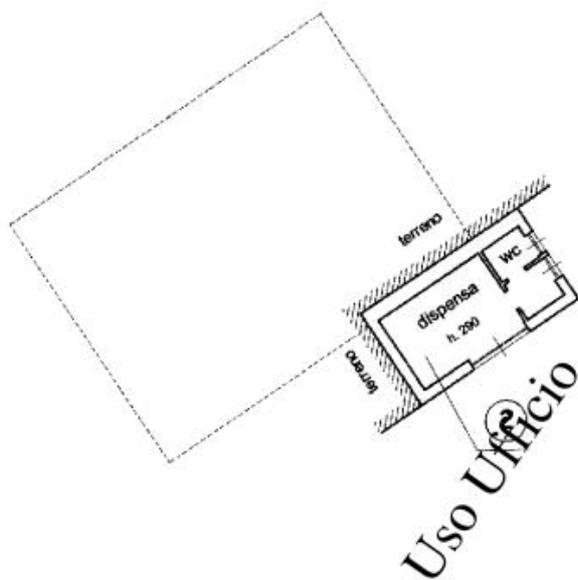
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 380
Subalterno: 4

Compilata da:
Lampugnano Amleto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Genova N. 1743

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta piano seminterrato

h media 290



Fabbricato A

Planimetria Catastale scheda 1

ALLEGATO
n° 5a

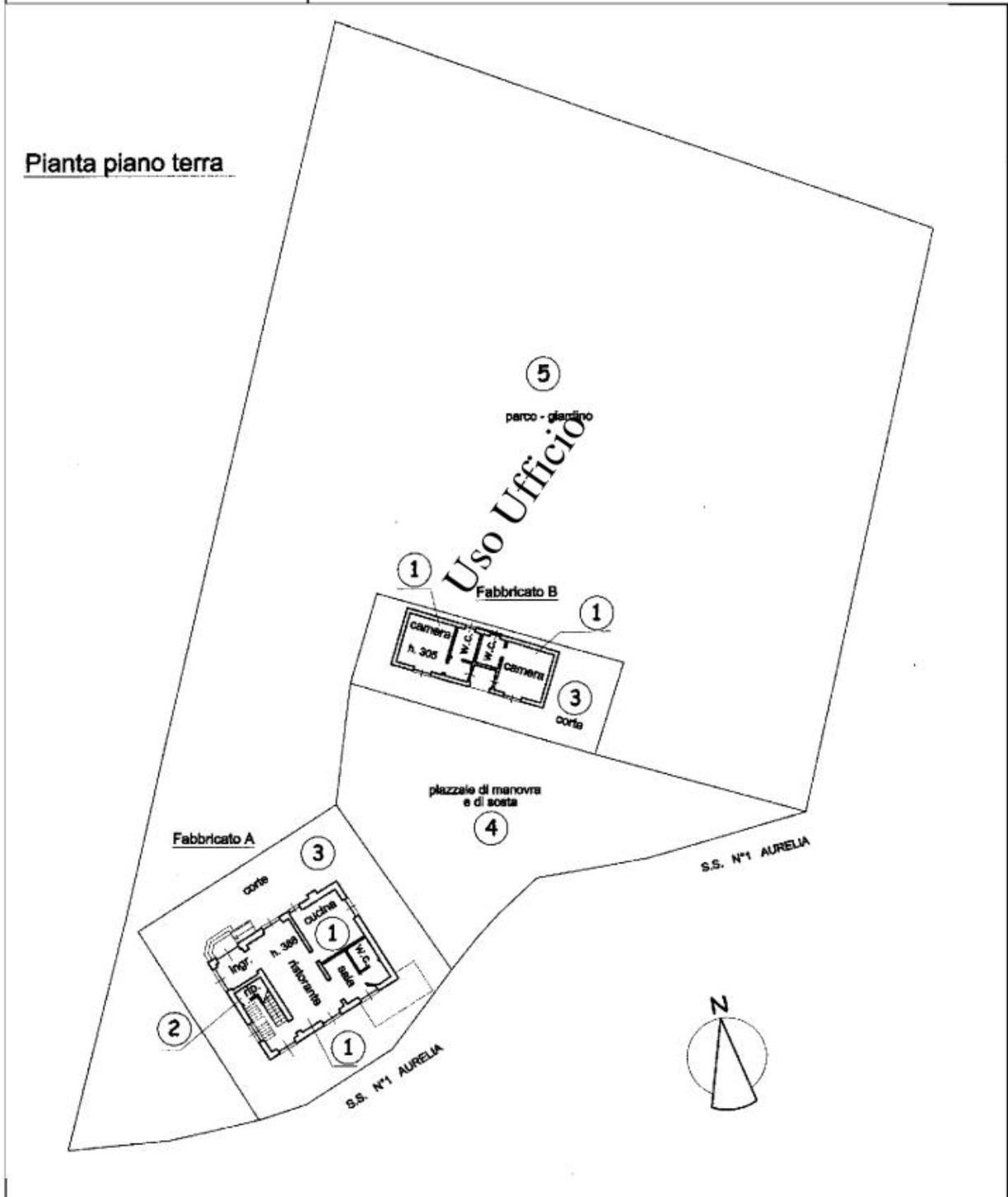
FUORI SCALA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sestri Levante	
Via Aurelia	civ. 65
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lampugnano Amleto
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 29	Prov. Genova
Particella: 380	N. 1743
Subalterno: 4	

Scheda n. 2 Scala 1:400

Pianta piano terra



Planimetria Catastale scheda 2	
ALLEGATO n° 5b	FUORI SCALA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sestri Levante
Via Aurelia _____ civ. 65

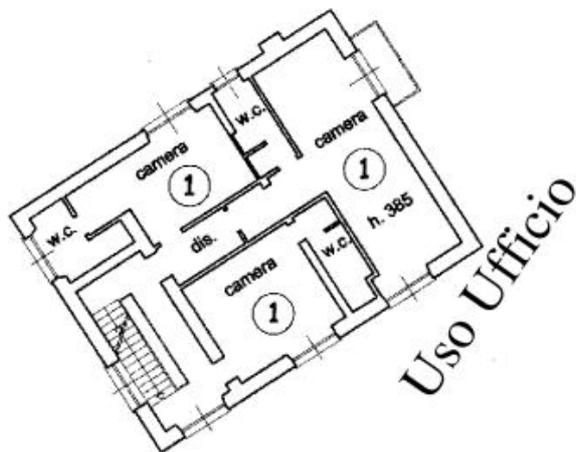
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 380
Subalterno: 4

Compilata da:
Lampugnano Amleto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Genova N. 1743

Scheda n. 3 Scala 1:200

Pianta piano primo

n media 385



Planimetria Catastale scheda 3

ALLEGATO
n° 5c

FUORI SCALA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

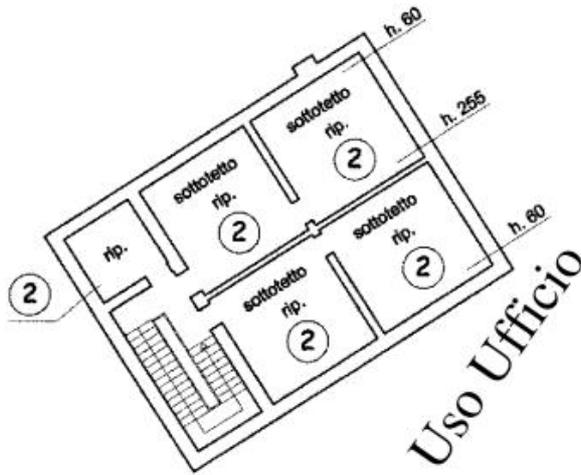
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sestri Levante
Via Aurelia _____ civ. 65

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 29
Particella: 380
Subalterno: 4

Compilata da:
Lampugnano Amleto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Genova N. 1743

Scheda n. 4 Scala 1:200

Pianta piano sottotetto



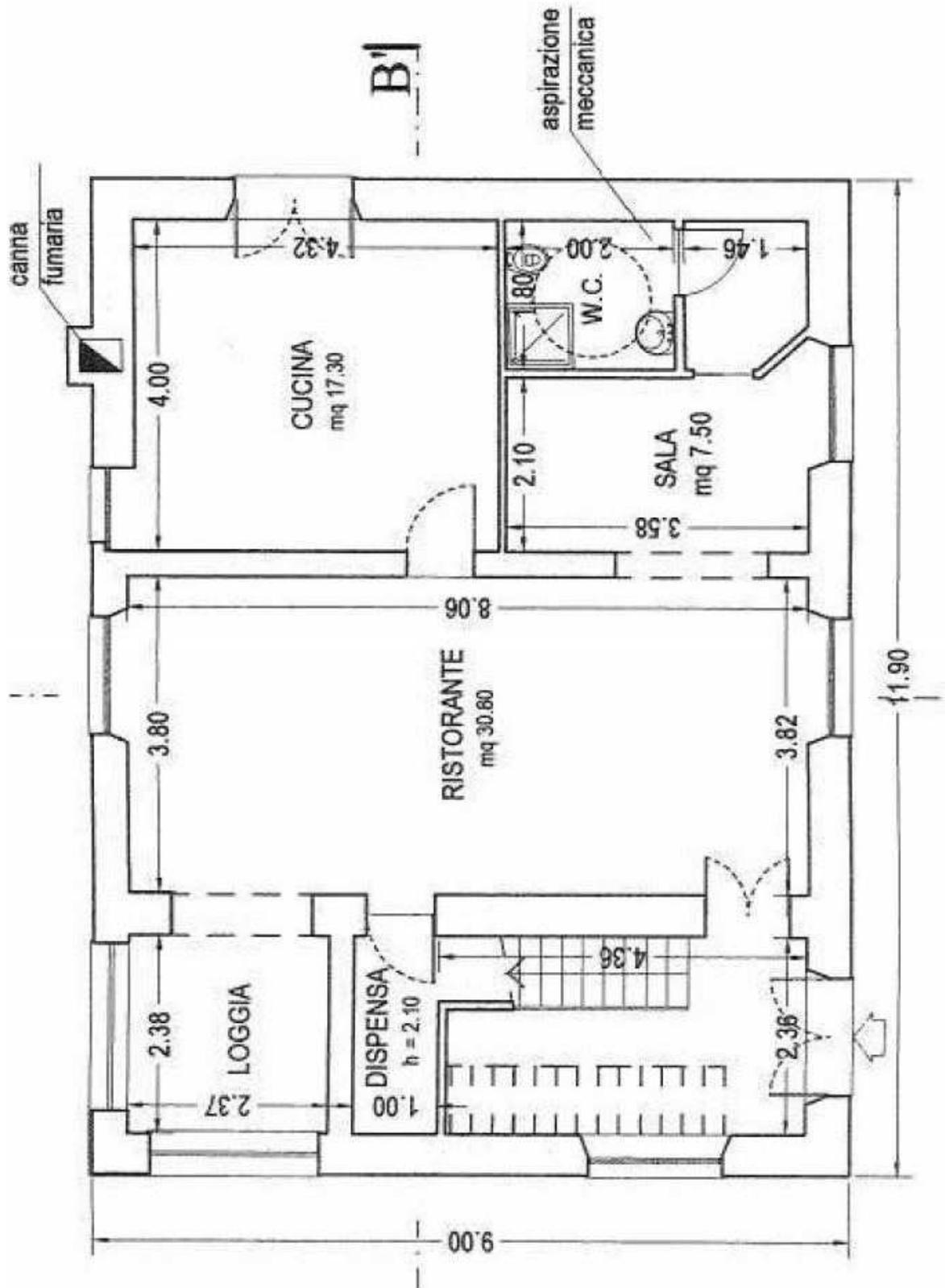
Fabbricato A

Planimetria Catastale scheda 4

ALLEGATO
n° 5d

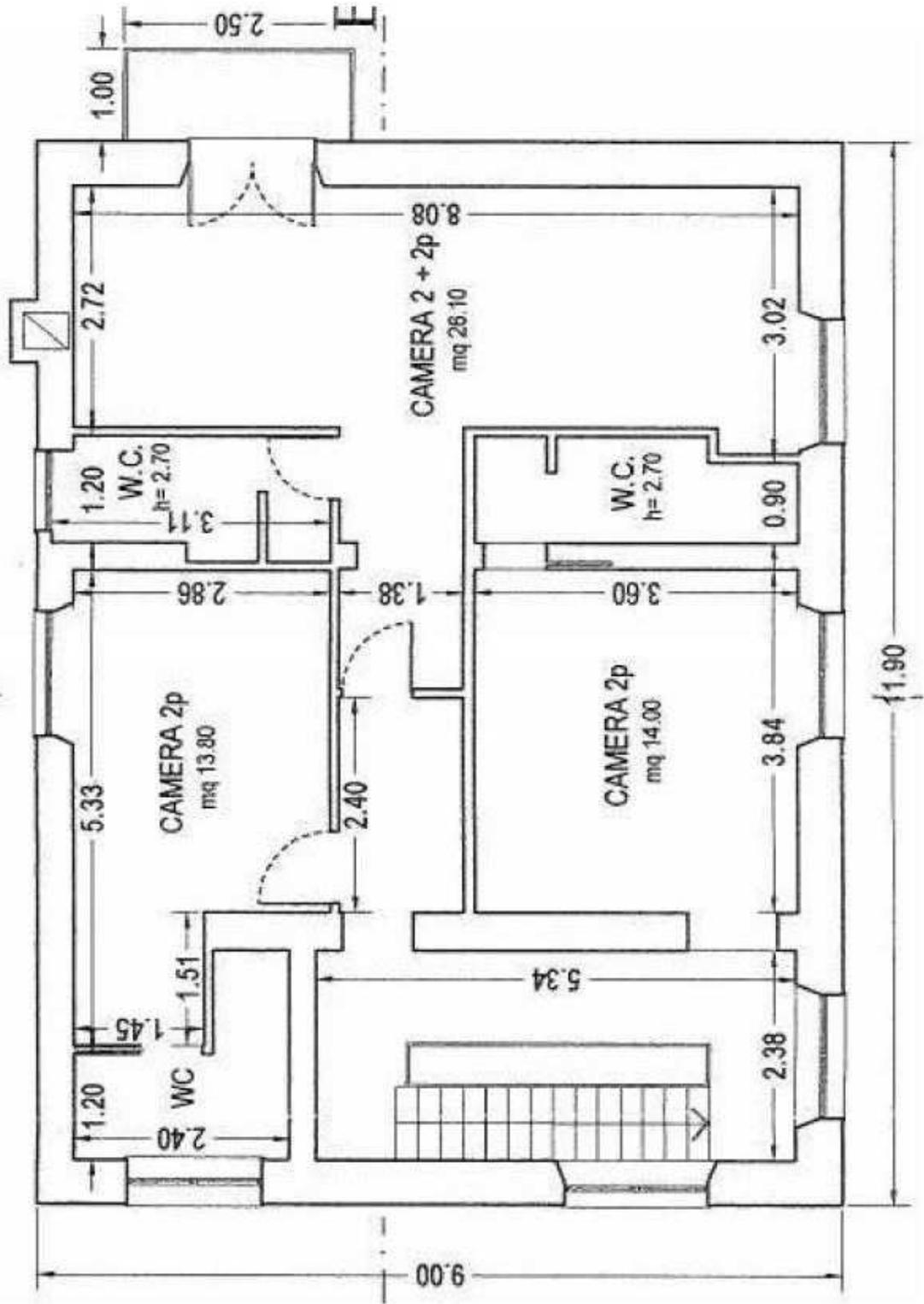
FUORI SCALA

PIANO TERRA



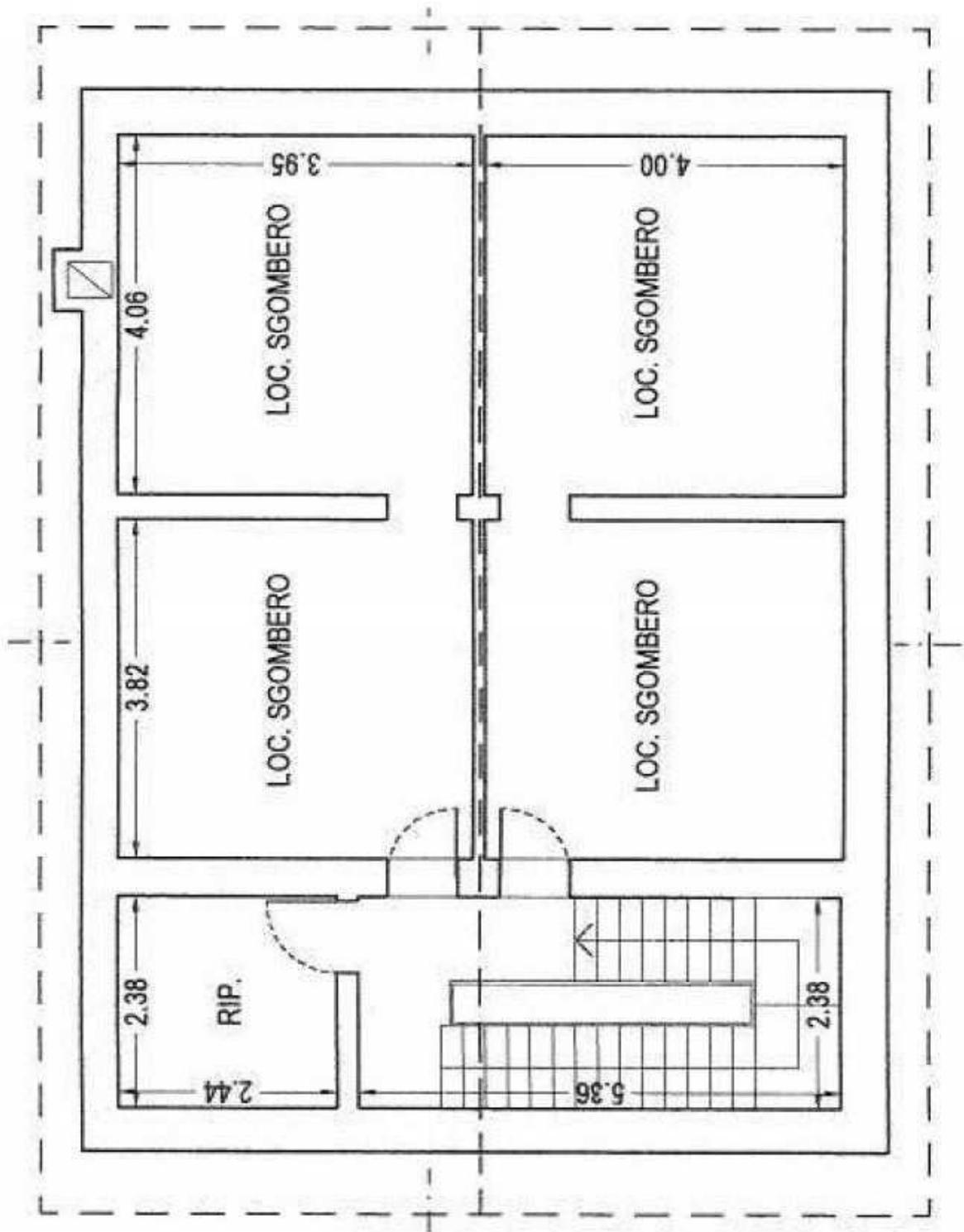
Pianta piano terra	
ALLEGATO n° 5e	FUORI SCALA

PIANO PRIMO



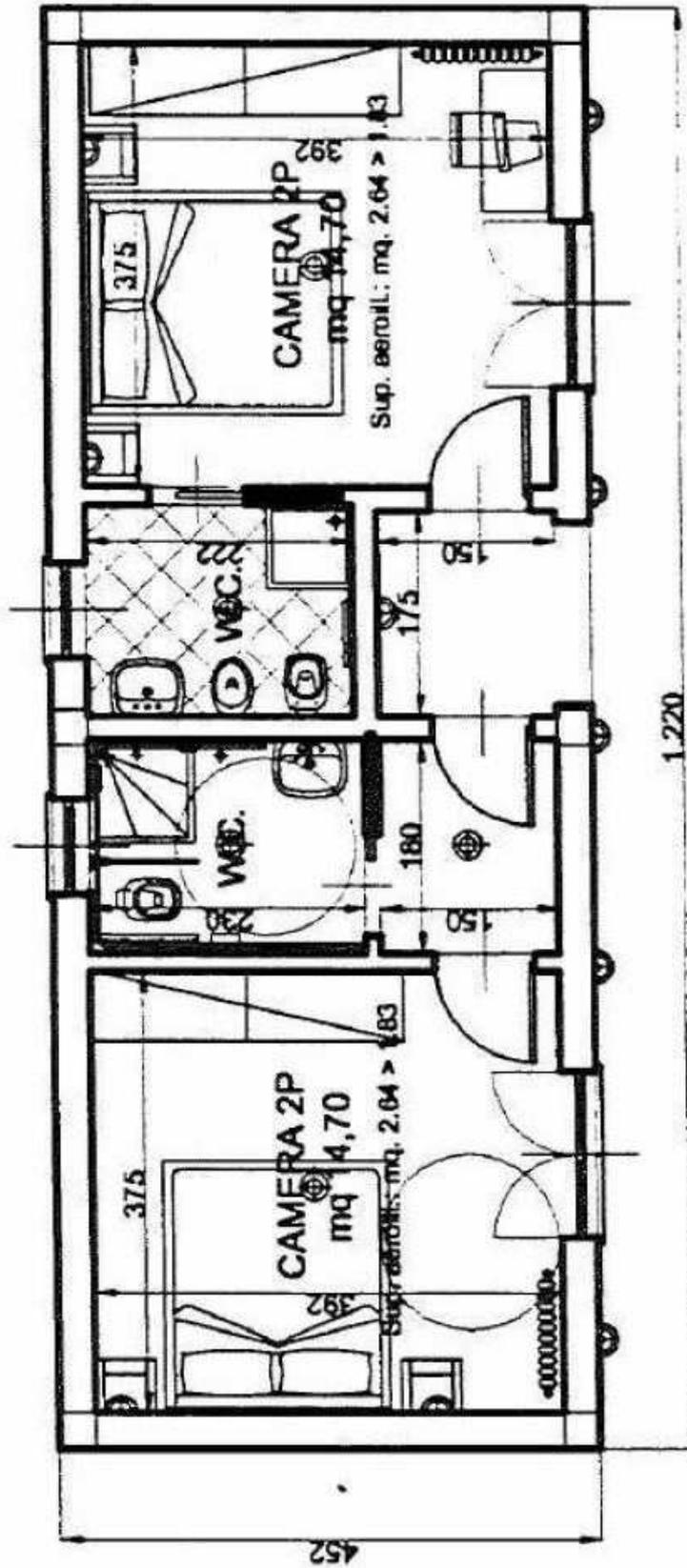
Pianta piano primo	
ALLEGATO n° 5f	FUORI SCALA

PIANO SOTTOTETTO



Pianta piano sottotetto	
ALLEGATO n° 5g	FUORI SCALA

PIANO TERRA (CORPO SECONDARIO)



Pianta corpo secondario (P:T.)

ALLEGATO
n° 5h

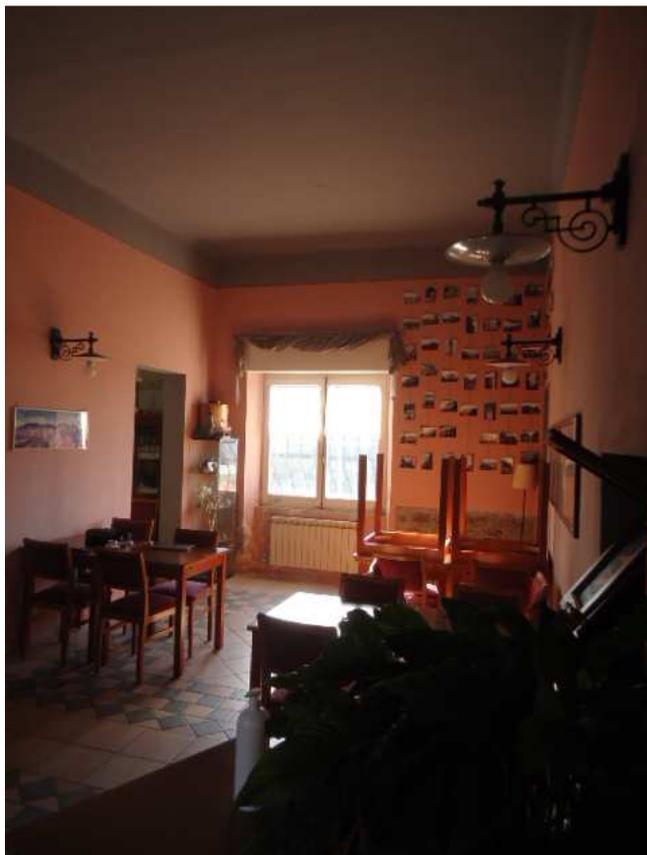
FUORI SCALA



Documentazione Fotografica

ALLEGATO
n° 6a

Edificio
principale



Documentazione Fotografica

ALLEGATO
n° 6b

Edificio
principale



Documentazione Fotografica

ALLEGATO
n° 6c

Edificio
principale



Documentazione Fotografica	
ALLEGATO n° 6d	Edificio principale



Documentazione Fotografica

ALLEGATO
n° 6e

Edificio
secondario



Documentazione Fotografica

ALLEGATO
n° 6f

Aree esterne