



# CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

## *Atto dirigenziale*

Direzione Patrimonio e Sviluppo economico  
Servizio Patrimonio

Atto N. 1217/2021

**Oggetto: ID. IMMOBILI 2 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA SITA IN VIA FRANCESCO ARDINI 18 IN COMUNE DI GENOVA.**

In data 09/06/2021 il dirigente SCRIVA FRANCESCO, nella sua qualità di responsabile, adotta il seguente Atto dirigenziale;

Vista la Legge 7 aprile 2014 n. 56, "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

Richiamato il vigente Statuto della Città Metropolitana di Genova;

Visto l'art. 107, commi 1, 2 e 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Visto il bilancio di previsione triennale 2021-2023 approvato dal Consiglio Metropolitan con deliberazione n. 4 del 20/01/2021;

Visto il Piano Esecutivo di Gestione e delle Performance (PEGP) 2021-2023, approvato con Determinazione del Sindaco Metropolitan n. 21 del 6/04/2021;

Visto l'articolo 58 - "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" - del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2008, n. 133;

Visto il "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Genova", approvato con Delibera del Consiglio Metropolitan n. 13 del 5 maggio 2021;

Ricordato che l'Amministrazione Provinciale di Genova, in oggi Città Metropolitana di Genova, acquisì la proprietà dell'unità immobiliare identificata alla toponomastica del Comune di Genova mediante il civ. n° 18 di Via Francesco Ardini, già via Angelo Carrara n° 4, mediante atto a rogito del Comm. Mario Badano in qualità di Segretario Generale della Provincia di Genova n. Rep. 5852 del 15 maggio 1933, registrato a Genova il 27 maggio 1933 al n. 11918;

Atteso che l'immobile in oggetto è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- N.C.T. Comune di Genova Foglio: 6 All. B Particella: 298
- N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 1 – Zona cens. 6 Categoria B/1 Classe 3 Consistenza 1544 mc – Rendita euro € 2.631,45;
- N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 2 – Zona cens. 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani – Rendita euro € 710,13
- N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 3 – Zona cens. 6 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 20 mq – Rendita euro € 144,61
- N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 4 – Categoria lastrico solare Consistenza 94 mq – Rendita /
- N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 5 – Categoria area urbana Consistenza 550 mq – Rendita /

Ricordato che il cespite, come sopra identificato, è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2021, approvato, quale allegato del Documento Unico di Programmazione, con deliberazione n. 4 del 20/01/2021 del Consiglio Metropolitan (scheda n. 121, patrimonio disponibile, valore indicativo € 600.000,00=) e a seguito della Determinazione del Sindaco Metropolitan n. 83/2020;

Verificato che con nota Prot. 41799/2021 in data 12.10.2020 il Servizio Patrimonio e Sviluppo Economico di Città Metropolitana di Genova provvedeva a chiedere all'Agenzia delle Entrate la redazione di apposita valutazione per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, da porre a base d'asta;

Acquisita con nota del 04.03.2021 Prot. n. 11020/2021 la Relazione Estimativa predisposta dalla dall'Agenzia delle Entrate, allegata alla presente Determinazione Dirigenziale a formarne parte integrante e sostanziale, e che individua il valore pari ad € 1.126.000,00# (unmilioneventiseimila/00);

Atteso che con nota Prot. 27224 del 1/06/2021 l'Agenzia delle Entrate ha fornito, su richiesta, chiarimenti in merito alla stima formulata, precisando che *“il compendio riveste profili di straordinarietà in termini di caratteristiche e tipologia, rivestendo una destinazione non ordinaria”* e pertanto *“non è stato possibile adottare una metodologia di stima diretta, ovvero basata sulla comparazione diretta di prezzi per beni similari”* e indicando inoltre che *“l'alea estimale associata alla valutazione è del 10% del valore già determinato”*;

Considerato che la pandemia da Covid-19 ha determinato, come chiarito dalla stessa Agenzia delle Entrate, *“l'impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari”*, tale contesto giustifica l'operatività di un'alea estimale in ribasso del 10%;

Valutato pertanto di procedere ad alienazione mediante Asta Pubblica ad offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta stabilito, ai sensi degli articoli 73, lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, alle seguenti condizioni:

➤ **Dati identificativi del cespite:**

N.C.T. Comune di Genova Foglio: 6 All. B Particella: 298

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 1 – Zona cens. 6 Categoria B/1 Classe 3 Consistenza 1544 mc – Rendita euro € 2.631,45;

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 2 – Zona cens. 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani – Rendita euro € 710,13

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 3 – Zona cens. 6 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 20 mq – Rendita euro € 144,61

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 4 – Categoria lastrico solare Consistenza 94 mq – Rendita /

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 5 – Categoria area urbana Consistenza 550 mq – Rendita /

- **Valore a base d'asta: € 1.013.400,00=** stabilito a cura dell'Agenzia delle Entrate al netto dell'alea estimale in ribasso del 10%
- **Spese notarili, contrattuali e di pubblicità dell'asta:** a carico dell'acquirente
- **Cauzione: € 50.670,00=** pari al 5% del valore a base d'asta
- **Stato giuridico e vincoli:** il cespite è attualmente libero da concessioni o locazioni
- **Modalità asta:** presentazione di offerte segrete
- **Sopralluogo presso il cespite:** obbligatorio, con rilascio di apposito verbale redatto dal Servizio Patrimonio da allegare alla documentazione per l'offerta

Visti i seguenti documenti di gara, allegati alla presente determinazione a formarne parte integrante e sostanziale:

- Avviso d'asta
- Norme di partecipazione e relativi allegati:
  - a) Allegato A - Modello per domanda di ammissione
  - b) Allegato B - Modello di offerta
  - c) Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo
- Elaborato catastale
- Relazione Estimativa
- Nota di chiarimento che individua l'alea estimale

Ritenuto di procedere, anche ai sensi dell'art. 7.1 del "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Genova", approvato con Delibera del Consiglio Metropolitanano n. 13 del 5 maggio 2021 alla pubblicità dell'asta mediante la pubblicazione dell'avviso:

- sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova

- sull'Albo on-line del Comune di Genova
- sul sito internet della Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Genova - Sezione Immobili
- per estratto negli annunci immobiliari della piattaforma informatica di Regione Liguria: <https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>
- per estratto sui siti specializzati sul mercato immobiliare, in particolare su: <https://www.immobiliare.it> e <https://www.casa.it>

Precisato che con Determinazione Dirigenziale n. 2444 del 30/12/2020 sono stati già assunti gli impegni di spesa per la pubblicazione sui siti specializzati immobiliare.it e casa.it, rispettivamente nn. 5647/2020 e 5649/2020;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto il Dirigente attesta, in attuazione del piano anticorruzione della Città Metropolitana di Genova, che allo stesso non sono pervenute da parte dei propri collaboratori dichiarazioni o segnalazioni circa la presenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi rispetto al presente procedimento;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dott. Francesco Scriva, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'articolo 147 bis del decreto legislativo n. 267/2000 e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto, il dirigente attesta altresì la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile di procedimento ai sensi dell'articolo 147 bis del decreto legislativo n. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento diventa efficace con l'apposizione del visto attestante la copertura finanziaria espresso ai sensi dell'articolo 147 bis del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 come da allegato;

## IL DIRIGENTE

per le motivazioni in premessa specificate

## DISPONE

- 1) **di indire asta pubblica per la vendita dell'immobile di proprietà della Città Metropolitana di Genova, ubicato in via Francesco Ardini, 18** e così identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

N.C.T. Comune di Genova Foglio: 6 All. B Particella: 298

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 1 – Zona cens. 6 Categoria B/1 Classe 3 Consistenza 1544 mc – Rendita euro € 2.631,45;

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 2 – Zona cens. 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani – Rendita euro € 710,13

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 3 – Zona cens. 6 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 20 mq – Rendita euro € 144,61

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 4 – Categoria lastrico solare Consistenza 94 mq – Rendita /

N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 5 – Categoria area urbana Consistenza 550 mq – Rendita /

- 2) di prendere atto della relazione estimativa richiamata in premessa e allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nonché dei chiarimenti forniti in merito all'operatività dell'alea estimale pari al 10%;
- 3) di adottare, per l'espletamento dell'asta, il metodo di aggiudicazione di cui all'art. 73 comma 1 lettera c) e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924 n.827 (presentazione di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso di asta);
- 4) di approvare i seguenti documenti di gara, allegati alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale:
  - Avviso d'asta
  - Norme di partecipazione e relativi allegati:
    - Allegato A - Modello per domanda di ammissione
    - Allegato B - Modello di offerta
    - Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo
  - Elaborato catastale
  - Relazione Estimativa
  - Nota di chiarimento che individua l'alea estimale
- 5) di stabilire che la pubblicità della gara venga effettuata nei modi e nei termini di cui in premessa e precisamente mediante la pubblicazione sulle seguenti piattaforme, che non comporta l'assunzione di ulteriori impegni di spesa:
  - sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova
  - sull'Albo on-line del Comune di Genova
  - sul sito internet della Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Genova - Sezione Immobili
  - per estratto negli annunci immobiliari della piattaforma informatica di Regione Liguria: <https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>
  - per estratto sui siti specializzati sul mercato immobiliare, in particolare su: <https://www.immobiliare.it> e <https://www.casa.it>
- 6) di procedere con i successivi adempimenti necessari all'espletamento dell'asta pubblica

#### Modalità e termini per l'impugnazione

La determinazione può essere impugnata al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) Liguria, entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione, oppure con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi giorni dalla data di pubblicazione.

#### DATI CONTABILI

S/E	Codice	Cap.	Azione		Importo	Prenotazione		Impegno		Accertamento		CUP	CIG
					Euro	N.	Anno	N.	Anno	N.	Anno		
<b>TOTALE ENTRATE:</b>					+								

TOTALE SPESE:	-		
---------------	---	--	--

**Sottoscritta dal Dirigente  
(SCRIVA FRANCESCO)  
con firma digitale**

## DIREZIONE PATRIMONIO E SVILUPPO ECONOMICO

# AVVISO D'ASTA PUBBLICA

### 1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione: <b>Città Metropolitana di Genova</b>	Codice Fiscale: <b>80007350103</b>
Indirizzo: <b>Piazzale G. Mazzini 2</b>	Partita IVA: <b>00949170104</b>
Località/Città: <b>Genova</b>	Telefono centralino: <b>+39 010 54991</b>
C.A.P. <b>16122</b>	Indirizzo pec: <a href="mailto:pec@cert.cittametropolitana.genova.it">pec@cert.cittametropolitana.genova.it</a>
Stato: <b>Italia</b>	Indirizzo web (URL): <a href="http://www.cittametropolitana.genova.it">http://www.cittametropolitana.genova.it</a>

### 2. OGGETTO

Vendita cielo-terra di unità immobiliare di proprietà di Città Metropolitana di Genova sita in comune di Genova, Via Francesco Ardini n. 18, già via Angelo Carrara n°4.

### 3. METODO DI AGGIUDICAZIONE

Offerte segrete in aumento sull'importo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73, comma 1, lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

È previsto il sopralluogo obbligatorio dell'immobile, con rilascio di apposito verbale, redatto dal Servizio Patrimonio, che dovrà essere allegato all'offerta.

### 4. PREZZO A BASE D'ASTA

Euro	1.013.400,00	Euro unmilionetredicimilaquattrocento/00
------	--------------	--

Sono ammesse solo offerte in aumento.

## 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dati catastali	N.C.T. Comune di Genova Foglio: 6 All. B Particella: 298
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 1 – Zona cens. 6 Categoria B/1 Classe 3 Consistenza 1544 mc – Rendita euro € 2.631,45;
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 2 – Zona cens. 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani – Rendita euro € 710,13
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 3 – Zona cens. 6 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 20 mq – Rendita euro € 144,61
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 4 – Categoria lastrico solare Consistenza 94 mq – Rendita /
	N.C.E.U. Comune di Genova Sez. Urb.: QUA Foglio: 6 Particella: 298 Sub.: 5 – Categoria area urbana Consistenza 550 mq – Rendita /

Il complesso è attualmente destinato a servizi da cui discende la prevalente categoria catastale B1.

Il fabbricato confina a Nord e a Ovest con Via Ardini e a Est con una strada interna al Complesso Immobiliare del SE.Di. di proprietà di Città Metropolitana di Genova ove sono collocati i propri uffici nonché altri servizi pubblici (asili, scuole secondarie, uffici ASL3).

L'immobile complessivamente ha una superficie lorda di circa 630 mq ed è suddiviso in 4 livelli: Piano 1, Piano T, piano I e piano II.

Al piano terra, lato nord, è presente un'area grigia carrabile e nella parte a sud insiste un'area destinata a giardino. Tutti i piani sono collegati da vano scala interno e, tranne l'ultimo, da un ascensore (l'impianto con il termine di utilizzo dell'edificio non è più stato oggetto di manutenzioni/verifiche).

Il secondo piano ospita un piccolo appartamento, dotato di due ampi terrazzi.

L'immobile ha una corte delimitata da cancellata con due accessi. Uno carrabile su Via Ardini, ed uno pedonale posto su camminamento interno alla proprietà di Città Metropolitana di Genova (collegamento pedonale da via Ardini al complesso Se.Di.). La presenza di quest'ultimo accesso non determina alcun diritto di ingresso e/o transito sulle aree limitrofe che restano di proprietà dell'Ente e che pertanto non saranno gravate da servitù di passaggio.

Al Piano -1 è presente un locale dotato di portone carrabile che collega il vano alla strada interna facente parte dell'adiacente complesso immobiliare di proprietà di Città Metropolitana. La presenza del portone non determina alcun diritto di ingresso e/o transito sulle aree limitrofe che restano di proprietà dell'Ente e che pertanto non saranno gravate da servitù di passaggio.

La limitazione d'uso dei varchi sopra illustrati trova supporto nell'adeguata accessibilità all'immobile dall'ingresso carrabile principale che affaccia su via Ardini.

L'immobile, per la sua ubicazione in un contesto prevalentemente residenziale non risente di elementi negativi connessi ad attività industriali o artigianali tali da arrecare disagio e/o degrado sociale.

La viabilità cittadina per giungere all'edificio è mediamente agevole ed il contesto socio-economico in cui il bene ricade offre i sufficienti servizi basilari (scuole, negozi, uffici pubblici). Nella zona ci sono poche possibilità di parcheggio, ma le aree esterne scoperte oggetto di alienazione, di consistenza pari a circa 550 mq, permettono di essere adibite parzialmente a posti auto.

Allo stato attuale, l'immobile necessita di interventi manutentivi sulle parti esterne: copertura, facciata, cornicioni. Anche internamente, i locali necessitano di interventi di riqualificazione.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione estimativa, alla Planimetria catastale e alla Documentazione fotografica.

## **6. STATO GIURIDICO E VINCOLI**

L'Amministrazione Provinciale di Genova, in oggi Città Metropolitana di Genova, acquisì la proprietà dell'unità immobiliare mediante atto n. Rep. 5852 in data 15 maggio 1933 e registrato a Genova il 27 maggio 1933 al n. 11918 a rogito del Comm. Mario Badano in qualità di Segretario Generale della Provincia di Genova.

L'immobile non è sottoposto al vincolo dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e successive modifiche ed integrazioni, come da comunicazione prot. 73012 del 12/06/2007 da parte del competente Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio tutela beni culturali.

Il cespite, inserito alla scheda n.121 del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni – Anno 2021" della Città Metropolitana di Genova approvato con determinazione del Sindaco Metropolitano n. 83/2020 e incluso nel patrimonio disponibile dell'Ente, è pertanto alienabile.

L'edificio è attualmente libero.

## **7. CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile di cui al presente avviso è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, con le relative accessioni e pertinenze, così come è posseduto dalla Città Metropolitana di Genova, nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

La vendita è fatta a corpo e non a misura. Non si darà luogo ad aumento o diminuzione di prezzo per qualsiasi errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, nel rispetto di quanto stabilito dalla legge (articolo 1538 del codice civile).

La Città Metropolitana di Genova attesta che da ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in oggetto per i 30 anni precedenti il presente avviso non risultano trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ovvero oneri di qualsivoglia natura gravanti sull'immobile stesso.

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è in corso di predisposizione.

In relazione al Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, la Città Metropolitana di Genova dichiara di non prestare alcuna garanzia in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile oggetto di vendita alla vigente normativa in materia di sicurezza. In sede di atto di compravendita, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo e dovrà dichiarare di farsi integralmente carico dei rischi che possano derivare dalla mancata conformità di detti impianti alla vigente normativa.

La verifica di conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile effettuata da tecnico incaricato da Città Metropolitana di Genova, datata 02.09.2019, ha evidenziato le seguenti risultanze:

a) Analisi catastale

L'immobile è stato censito al NCEU alla partita 2242 con l'identificativo catastale Fg. 6 mappale 298 ed accertato con Mod.5 del 13.05.1940 in categoria B2. Lo stesso è stato successivamente oggetto di divisione e mutamento della destinazione d'uso a seguito della denuncia di aggiornamento presentata in data 28.05.2009 prot. n. GE0194245 generando gli identificativi sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

Nel corso dei primi mesi del 2021 Città Metropolitana ha predisposto e depositato apposito "Tipo Mappale" per la definizione a Catasto Terreni della corte della Villa, così come già da tempo evidenziata in sito con muri e recinzioni. Pertanto, il subalterno 5 individua il planimetria detta corte come indicata nel paragrafo di descrizione dell'immobile, di circa 550 mq.

b) Analisi urbanistico-edilizia

L'edificio è stato costruito in epoca antecedente la data del 01 settembre 1967 ed è stato oggetto di successivi interventi di manutenzione straordinaria (opere interne) previa presentazione delle pratiche nn. 837 del 20.04.1995 e 3380 del 01.06.2007.

Dalla data di acquisizione della verifica di conformità di cui sopra, alla data odierna non sono intervenute modifiche allo stato dei luoghi, pertanto la medesima verifica può considerarsi ancora valida e coerente.

Le planimetrie di progetto rispecchiano lo stato dei luoghi.

c) Analisi Catastale

Sostanzialmente i contenuti delle planimetrie catastali si differenziano dallo stato dei luoghi per alcuni modesti dettagli attribuibili verosimilmente ad errori di rappresentazione grafica.

In tempi più recenti il Servizio Patrimonio ha provveduto a rettificare le rappresentazioni grafiche catastali in sede di variazione concernente l'inserimento della corte dell'immobile anche al catasto fabbricati.

## 8. CAUZIONE

A garanzia dell'offerta presentata è richiesta, ai sensi del Regolamento della Città Metropolitana di Genova per l'alienazione del patrimonio immobiliare, la costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta presentata, con le modalità previste dalle Norme di partecipazione, in misura pari al 5% dell'importo a base d'asta:

Euro	50.670,00	Euro cinquantamilaseicentoseventanta/00
------	-----------	---

## 9. SOPRALLUOGO ASSISTITO

Il sopralluogo assistito è obbligatorio e potrà essere effettuato, previa prenotazione telefonica ai riferimenti indicati alla voce INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO, in presenza del Responsabile Unico del Procedimento, o di un suo delegato, che rilascerà apposita attestazione da includere nella documentazione di gara, come indicato nelle Norme di partecipazione.

È prevista la possibilità di effettuare il suddetto sopralluogo a partire dal 14 giugno 2021 sino al 2 luglio 2021.

Si ricorda che il concorrente deve presentarsi al sopralluogo munito di copia di un documento di identità, che verrà allegata al verbale di sopralluogo che dovrà essere controfirmato per complessiva presa visione dello stato di fatto dell'immobile.

## 10. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per la presentazione dell'offerta dovranno essere rigorosamente seguite le indicazioni riportate nelle Norme di partecipazione e nei relativi allegati, costituiti da:

- Allegato A modello domanda di ammissione;
- Allegato B modello di offerta;
- Allegato C modello per verbale di sopralluogo;

L'offerta e la relativa documentazione dovranno pervenire in un unico plico, come indicato nelle Norme di partecipazione, a:

Denominazione: <b>Città Metropolitana di Genova</b>	<b>Ufficio Protocollo</b>
Indirizzo: <b>Piazzale G. Mazzini 2</b>	C.A.P.: <b>16122</b>

Località/Città: <b>Genova</b>	Stato: <b>Italia</b>
----------------------------------	-------------------------

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato entro e non oltre:

**ORE 12:00 del giorno 9 luglio 2021**

Sul plico devono essere apposte le informazioni relative al mittente (denominazione o ragione sociale) e la seguente dicitura:

✂ ----- ✂

<b>Asta Pubblica ID. IMMOBILI 2 - Vendita di unità immobiliare in Genova - Via Francesco Ardini 18</b>
--

✂ ----- ✂

La seduta pubblica di apertura delle offerte si svolgerà presso la sede della Città Metropolitana in Genova, Piazzale Mazzini 2, il giorno **13 luglio 2021** a partire dalle ore 10,00.

## **11. PAGAMENTO DEL PREZZO E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO**

Il prezzo di vendita dovrà essere versato dall'acquirente in sede di stipulazione dell'atto di compravendita, da stipularsi entro i 90 giorni successivi allo svolgimento dell'asta.

In caso di rifiuto alla stipula del contratto ovvero nel caso in cui lo stesso non venga sottoscritto nei termini sopra indicati per fatto imputabile all'aggiudicatario, la Città Metropolitana di Genova potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario ed incamerare il deposito cauzionale, salvo l'azione di maggior danno da far valere in sede competente, con conseguente aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, se del caso, lo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

Gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono dalla data di sottoscrizione del contratto nella forma di atto pubblico notarile. L'immobile verrà consegnato all'acquirente nella medesima data.

Tutte le spese contrattuali, ivi comprese pratiche catastali eventualmente necessarie, sono a carico dell'aggiudicatario acquirente, cui compete la scelta del Notaio per la redazione dell'atto di compravendita.

## 12. INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO

Denominazione: <b>Città Metropolitana di Genova</b> <b>Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico</b> <b>Piazzale G. Mazzini 2</b> <b>16122 Genova</b>	Ufficio Patrimonio Immobiliare <b>Telefono n. +39 010 5499 423 – 559 – 448 – 305 - 3341049288</b> <b>Telefax n. +39 010 5499 443</b> <a href="mailto:patrimonio@cittametropolitana.genova.it">patrimonio@cittametropolitana.genova.it</a> <a href="mailto:pec@cert.cittametropolitana.genova.it">pec@cert.cittametropolitana.genova.it</a>
---	--

Al fine di garantire la massima trasparenza e la parità di trattamento, nonché per assicurare la piena tracciabilità delle comunicazioni, le richieste di chiarimenti devono essere formulate in forma scritta e in lingua italiana.

Le richieste dovranno pervenire almeno sette giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, esclusivamente tramite i canali sopra indicati.

Le risposte alle richieste, unitamente alle richieste medesime trasformate in forma anonima, saranno pubblicate come “CHIARIMENTI” nella pagina dedicata alla procedura sul sito <https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive> almeno cinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte soltanto se presentate in tempo utile. Salvo casi particolari, non saranno pertanto inviate risposte dirette ai richiedenti.

Le risposte alle richieste di chiarimenti costituiscono interpretazioni del testo dell’avviso d’asta, nonché dei documenti ulteriori allegati alla procedura, al fine di renderne chiaro e comprensibile il significato o la ratio.

## 13. ULTERIORI INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento	Dott. Francesco Scriva
-------------------------------	------------------------

Tutta la documentazione indispensabile per la partecipazione alla procedura, nonché tutti gli atti integranti il presente avviso sono reperibili e scaricabili al seguente link: <https://sua.cittametropolitana.genova.it/aste-attive>.

Si fa inoltre espresso rinvio, per quanto non espressamente disciplinato dal presente avviso, al vigente “Regolamento per l’alienazione e l’acquisto del patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Genova”, approvato con Delibera del Consiglio Metropolitano n. 13 del 5 maggio 2021.

Genova, 9 giugno 2021

IL DIRIGENTE  
DEL SERVIZIO PATRIMONIO  
Dott. Francesco Scriva



## MODELLO PER DOMANDA DI AMMISSIONE

Alla CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA  
 Direzione Patrimonio e  
 Sviluppo Economico  
 Servizio Patrimonio  
 Piazzale Mazzini, 2  
 16122 GENOVA

Il sottoscritto

cognome \_\_\_\_\_ nome \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_ n. tel. \_\_\_\_\_ n. fax \_\_\_\_\_

indirizzo PEC (1) \_\_\_\_\_

indirizzo email (2) \_\_\_\_\_

in qualità di:

- Persona fisica/Titolare di impresa individuale.  
 Legale rappresentante della società/ente:

denominazione/ragione sociale \_\_\_\_\_

sede legale in \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

partita iva/codice fiscale \_\_\_\_\_

iscritta al n. \_\_\_\_\_ del Registro delle Imprese

presso la Camera di Commercio di \_\_\_\_\_

chiede di essere ammesso all'asta pubblica per la procedura ID. IMMOBILI 2 di **“Vendita unita immobiliare di proprietà della Città Metropolitana di Genova sita in Via Francesco Ardingi 18 in comune di Genova”**.

<sup>1</sup> L'indirizzo PEC va indicato obbligatoriamente dai concorrenti con residenza/sede in Italia e aventi l'obbligo di dotarsi di indirizzo di Posta Elettronica Certificata.

<sup>2</sup> L'indirizzo email va indicato dai concorrenti aventi residenza/sede in altro stato EU, oppure da soggetti residenti in Italia non obbligati ad essere dotati di indirizzo di Posta Elettronica Certificata.

A tal fine, consapevole delle conseguenze che possono derivare nel caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiara quanto segue, a titolo sostitutivo delle relative certificazioni e/o a titolo sostitutivo dell'atto di notorietà.

\* \* \* \* \*

**A. DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE**

- A.1. che il concorrente non è in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, e che a suo carico non risultano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali condizioni;<sup>(3)</sup>
- A.2. che il concorrente non si trova in stato d'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi di quanto previsto dagli articoli del codice penale indicati al punto 1 delle norme di partecipazione;
- A.3. in caso di concorrente "persona giuridica", che il concorrente non è sottoposta alle sanzioni interdittive di cui all'articolo 9 del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; <sup>(4)</sup>
- A.4. in caso di concorrente "persona giuridica", che il rappresentante della società/ditta/ente, come sopra generalizzato, ha i poteri di compiere atti di acquisto e/o concessione di beni immobili

**B. DICHIARAZIONI PRECONTRATTUALI**

- B.1. che il concorrente ha preso visione della Relazione Estimativa predisposta dal Servizio Patrimonio, e di tutta la documentazione di gara;
- B.2. che il concorrente accetta, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni, nessuna esclusa, stabilite e derivanti dalla documentazione d'asta e da quanto dichiarato nella presente domanda;
- B.3. di aver preso visione dell'immobile oggetto delle vendite e che lo stesso è noto e gradito;
- B.4. di essere consapevole che l'eventuale acquisto del bene comporta il subentro nel titolo di proprietà, ivi inclusi tutti i pesi e le servitù apparenti e non apparenti o riscontrabili durante il sopralluogo effettuato, accettando di conseguenza la qualità del bene intrinseca ed estrinseca così come visionata.

Allega:

- 1. **fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
- 2. **verbale di sopralluogo** rilasciato dal Servizio Patrimonio della Città Metropolitana di Genova;
- 3. **cauzione dell'importo di €. 50.670,00= (cinquantamilaseicentosestanta/00)** a favore della Città Metropolitana di Genova;
- 4. **procura speciale** in originale o copia autenticata (solo nel caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa).

Data, \_\_\_\_\_

FIRMA DEL DICHIARANTE<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Per i soggetti stranieri si devono intendere istituti della stessa natura previsti dalla legislazione dello stato di appartenenza.

<sup>4</sup> La dichiarazione deve essere resa nel caso di società, enti, associazioni, anche prive di personalità giuridica.

<sup>5</sup> La sottoscrizione deve essere autenticata con le modalità risultanti dagli articoli 21 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

**INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 REGOLAMENTO EUROPEO SULLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, N. 2016/679**

In conformità a quanto prescritto dall'articolo dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati, si informa che:

(a) **il titolare del trattamento** è la Città Metropolitana di Genova - Piazzale Mazzini, 2 16122 Genova P.I. 00949170104 - CF: 80007350103 - Centralino 01054991 - Fax 0105499244 - URP 0105499456 Num.Verde 800509420

PEC: pec@cert.cittametropolitana.genova.it - email URP: [info@cittametropolitana.genova.it](mailto:info@cittametropolitana.genova.it);

(b) i dati di contatto del **Responsabile della Protezione dei dati** sono:

Nominativo: **Avv. Massimo Ramello**, Domiciliato per carica presso il titolare: Piazzale Mazzini 2, Genova E-mail: [rpd@cittametropolitana.genova.it](mailto:rpd@cittametropolitana.genova.it)

(c) **finalità del trattamento**: i dati forniti verranno trattati in modalità manuale e/o informatizzata al fine di accertare i requisiti di idoneità morale e di idoneità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa di coloro che intendono partecipare a gare d'appalto, anche nella veste di consorziati esecutori, di ausiliari e di subappaltatori e di coloro che, risultati aggiudicatari, saranno chiamati a stipulare il relativo contratto d'appalto, in adempimento di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici;

(d) **liceità del trattamento**: il conferimento dei dati è obbligatorio in quanto prescritto dalla normativa in materia di appalti pubblici ai fini della partecipazione alle gare d'appalto e della stipulazione dei relativi contratti; l'eventuale mancato conferimento comporterà la non ammissione alle stesse e/o l'impossibilità di contrattare con la Città Metropolitana di Genova;

(e) **destinatari**: i dati saranno trasmessi alle direzioni committenti della Città Metropolitana di Genova e/o alle amministrazioni aggiudicatrici committenti per gli adempimenti di legge. I dati potranno essere comunicati all'Osservatorio per i contratti pubblici e ad altri soggetti pubblici, esclusi gli enti pubblici economici, ogni qualvolta sia prescritto da specifiche disposizione di legge e/o regolamenti o risulti essere necessario per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, quali in particolare il combinato disposto degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, al fine di appurare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47 dello stesso D.P.R., e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 679 del 27 aprile 2016. I dati dell'operatore economico potranno essere comunicati ad altri operatori o a cittadini che abbiano esercitato il diritto di accesso agli atti della procedura di gara ai sensi dell'articolo 53 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 o l'accesso civico, semplice o generalizzato ai sensi degli articoli 5 e 5 bis del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni". E prevista la diffusione dei dati relativi all'operatore economico mediante pubblicazione sul sito istituzionale della Città Metropolitana di Genova degli atti e delle informazioni relativi alla procedura di gara e al relativo contratto, in ottemperanza agli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti dagli articoli 29 e 76 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dal Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

(f) **ulteriori informazioni fornite agli interessati**: (comma 2, articolo 13 del Regolamento 679/2016)

1. il periodo di conservazione dei dati coincide con il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per i quali gli stessi sono stati ottenuti; per i dati contenuti nelle comunicazioni con l'operatore economico, nei provvedimenti e nei documenti relativi alla gara, alla selezione degli operatori e all'aggiudicazione dell'appalto, il periodo di conservazione è fissato in cinque anni, ai sensi dell'articolo 99, comma 4 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

2. l'interessato può esercitare il proprio diritto di richiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati, rivolgendosi al Titolare agli indirizzi sopra riportati;

3. l'interessato può proporre reclamo ad un'autorità di controllo. Per l'Italia si può rivolgere al Garante per la protezione dei dati personali, che ha sede in Roma (Italia), Piazza Venezia n. 11, 00187;

4. l'interessato è soggetto ad un processo di decisione automatizzato e a logiche di profilazione nel caso richieda l'accreditamento al sistema Equal +.

## MODELLO DI OFFERTA



Alla Città Metropolitana di Genova  
Direzione Patrimonio e Sviluppo  
Economico  
Servizio Patrimonio  
Piazzale Mazzini, 2  
16122 Genova

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

(specificare nome e cognome, data di nascita, codice fiscale, residenza)

in qualità di \_\_\_\_\_<sup>1</sup>, con riferimento

all'asta ID. IMMOBILI 2 per la: **“Vendita di unità immobiliare di proprietà della Città**

**Metropolitana di Genova sita in Via Francesco Arдини 18 in comune di Genova”**

dichiara di offrire il prezzo di:

€ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (in cifre)

( \_\_\_\_\_ ) (in lettere).

Data, \_\_\_\_\_<sup>2</sup>

FIRMA DEL DICHIARANTE<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Nel caso di persone giuridiche, l'offerta deve essere presentata e sottoscritta da uno dei legali rappresentanti indicati nella domanda di partecipazione, precisando la ragione sociale del soggetto rappresentato.

Nel caso l'istanza sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale, lo stesso deve dichiarare nell'istanza tale sua qualità, allegando il documento comprovante.

<sup>2</sup> La data non deve essere anteriore a quella di pubblicazione dell'avviso d'asta.

<sup>3</sup> La sottoscrizione deve essere autenticata con le modalità risultanti dagli articoli 21 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445: è sufficiente allegare la copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità

**MODELLO PER VERBALE DI SOPRALLUOGO**

**OGGETTO: ID. IMMOBILI 2** - Vendita unità immobiliare di proprietà della Città Metropolitana di Genova sita in Via Francesco Ardini 18 in Comune di Genova

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, incaricato della Città Metropolitana di Genova, dichiara che in data \_\_\_\_\_, alle ore \_\_\_\_:\_\_\_\_,

il Sig. \_\_\_\_\_  
**(specificare nome e cognome, data di nascita),**

con qualifica di \_\_\_\_\_  
**(legale rappresentante amministratore, direttore tecnico o altro<sup>1</sup>)**

dell'operatore economico \_\_\_\_\_,  
**(indicare ragione sociale)**

e identificato acquisendo copia del documento di identità, come richiesto nell'avviso di asta pubblica:

n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

si è recato personalmente, da me accompagnato, presso l'immobile in oggetto.

Luogo e data \_\_\_\_\_

Firma dell'incaricato  
della Città Metropolitana di Genova

Il Sig. \_\_\_\_\_ al termine del sopralluogo dichiara:

(a) di aver visitato e visionato accuratamente ogni locale ed ogni superficie esterna dell'immobile, nonché ogni bene che lo compone ivi inclusi a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: tutti gli impianti, gli infissi, i pavimenti etc.; i locali tecnici e di servizio; le facciate; i solai; le coperture; ogni accessorio e/o ulteriore sua pertinenza;

(b) che la visita è stata effettuata in ciascun piano dell'immobile;

(c) di aver constatato puntualmente lo stato di conservazione e di manutenzione di quanto sopra indicato ai punti (a) e (b), in particolare, è stata illustrata la presenza di impianto di riscaldamento attualmente non rispondente alle norme vigenti e di impianto ascensore anch'esso non più rispondente alle norme vigenti;

(d) di avere preso visione della perizia estimativa;

(e) di essere stato completamente edotto su pesi e servitù dell'immobile a conoscenza del servizio Patrimonio.

<sup>1</sup> Il sopralluogo può essere effettuato anche da un dipendente dell'operatore economico a ciò specificatamente autorizzato con delega scritta, ovvero da altro soggetto munito di procura notarile speciale.

(f) di essere consapevole che l'eventuale acquisto del bene comporta il subentro nel titolo di proprietà, ivi inclusi tutti i pesi e le servitù apparenti e non apparenti o riscontrabili durante il sopralluogo effettuato, accettando di conseguenza la qualità del bene intrinseca ed estrinseca così come visionata in data odierna;

(g) di essere edotto di ogni circostanza di fatto e di luogo incidente sulla procedura in essere;

Luogo e data \_\_\_\_\_

Firma

\_\_\_\_\_

**INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 REGOLAMENTO EUROPEO SULLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, N. 2016/679**

In conformità a quanto prescritto dall'articolo dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati, si informa che:

(a) **il titolare del trattamento** è la Città Metropolitana di Genova - Piazzale Mazzini, 2 16122 Genova P.I. 00949170104 - CF: 80007350103 - Centralino 01054991 - Fax 0105499244 - URP 0105499456 Num.Verde 800509420

PEC: pec@cert.cittametropolitana.genova.it - email URP: [info@cittametropolitana.genova.it](mailto:info@cittametropolitana.genova.it);

(b) i dati di contatto del **Responsabile della Protezione dei dati** sono:  
Nominativo: **Avv. Massimo Ramello**, Domiciliato per carica presso il titolare: Piazzale Mazzini 2,  
Genova E-mail: [rp@cottametropolitana.genova.it](mailto:rp@cottametropolitana.genova.it)

(c) **finalità del trattamento**: i dati forniti verranno trattati in modalità manuale e/o informatizzata al fine di accertare i requisiti di idoneità morale e di idoneità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa di coloro che intendono partecipare a gare d'appalto, anche nella veste di consorziati esecutori, di ausiliari e di subappaltatori e di coloro che, risultati aggiudicatari, saranno chiamati a stipulare il relativo contratto d'appalto, in adempimento di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici;

(d) **liceità del trattamento**: il conferimento dei dati è obbligatorio in quanto prescritto dalla normativa in materia di appalti pubblici ai fini della partecipazione alle gare d'appalto e della stipulazione dei relativi contratti; l'eventuale mancato conferimento comporterà la non ammissione alle stesse e/o l'impossibilità di contrattare con la Città Metropolitana di Genova;

(e) **destinatari**: i dati saranno trasmessi alle direzioni committenti della Città Metropolitana di Genova e/o alle amministrazioni aggiudicatrici committenti per gli adempimenti di legge. I dati potranno essere comunicati all'Osservatorio per i contratti pubblici e ad altri soggetti pubblici, esclusi gli enti pubblici economici, ogni qualvolta sia prescritto da specifiche disposizione di legge e/o regolamenti o risulti essere necessario per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, quali in particolare il combinato disposto degli articoli 43 e 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, al fine di appurare la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47 dello stesso D.P.R., e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dato personali n. 679 del 27 aprile 2016. I dati dell'operatore economico potranno essere comunicati ad altri operatori o a cittadini che abbiano esercitato il diritto di accesso agli atti della procedura di gara ai sensi dell'articolo 53 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 o l'accesso civico, semplice o generalizzato ai sensi degli articoli 5 e 5 bis del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni". E prevista la diffusione dei dati relativi all'operatore economico mediante pubblicazione sul sito istituzionale della Città Metropolitana di Genova degli atti e delle informazioni relativi alla procedura di gara e al relativo contratto, in ottemperanza agli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti dagli articoli 29 e 76 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dal Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

(f) **ulteriori informazioni fornite agli interessati**: (comma 2, articolo 13 del Regolamento 679/2016)

1. il periodo di conservazione dei dati coincide con il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per i quali gli stessi sono stati ottenuti; per i dati contenuti nelle comunicazioni con l'operatore economico, nei provvedimenti e nei documenti relativi alla gara, alla selezione degli operatori e all'aggiudicazione dell'appalto, il periodo di conservazione è fissato in cinque anni, ai sensi dell'articolo 99, comma 4 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
2. l'interessato può esercitare il proprio diritto di richiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati, rivolgendosi al Titolare agli indirizzi sopra riportati;
3. l'interessato può proporre reclamo ad un'autorità di controllo. Per l'Italia si può rivolgere al Garante per la protezione dei dati personali, che ha sede in Roma (Italia), Piazza Venezia n. 11, 00187;
4. l'interessato è soggetto ad un processo di decisione automatizzato e a logiche di profilazione nel caso richieda l'accreditamento al sistema Equal +.

## NORME DI PARTECIPAZIONE

<b>PROCEDURA DI GARA</b>	ID. IMMOBILI 2 - <b>Vendita di unità immobiliare sita in Genova - Via Francesco Ardingi 18"</b>
<b>TIPOLOGIA DI CONTRATTO</b>	Compravendita immobiliare
<b>CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE</b>	Asta pubblica ad offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73, comma 1 lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

### Sommario

1. REQUISITI DI AMMISSIONE.....	2
2. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE .....	2
2.1. Procura notarile .....	3
2.2. Comunicazioni.....	3
3. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA .....	3
3.1. Cauzione .....	3
3.2. Dichiarazione di avvenuto sopralluogo .....	4
4. OFFERTA ECONOMICA .....	4
5. AUTENTICAZIONE DELLE SOTTOSCRIZIONI.....	4
6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE .....	4
7. VALIDITÀ DELL'OFFERTA.....	5
8. SVOLGIMENTO DELL'ASTA.....	6
9. CAUSE DI ESCLUSIONE .....	6

## 1. REQUISITI DI AMMISSIONE

Per partecipare all'asta i concorrenti devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) Il concorrente non deve essere nello stato di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, per essere stato condannato in via definitiva per i delitti previsti dagli articoli 32-ter e 32-quater del codice penale, nonché per i delitti previsti dagli articoli 319-ter, 346-bis e 353-bis del codice penale.
- b) Il concorrente non deve essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, o avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.
- c) Gli enti forniti di personalità giuridica, le società e le associazioni, anche prive di personalità giuridica, non devono essere sottoposti alle sanzioni interdittive di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.

L'assenza delle suddette cause di esclusione dovrà essere autocertificata dai concorrenti nella domanda di partecipazione, salva la facoltà per i soggetti di produrre idonea documentazione comprovante, in originale o in copia autenticata, ai sensi degli articoli 18 e 19 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

## 2. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Le domande devono essere redatte in lingua italiana, predisposte su carta bollata, sottoscritte dal concorrente (nel caso di persona giuridica, enti o associazioni da un legale rappresentante della stessa) in base al modello "Allegato A" delle presenti Norme di Partecipazione.

Le persone fisiche e i titolari di impresa individuale devono indicare:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.

Le persone giuridiche (società o enti di qualsiasi tipo) devono indicare:

- ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita I.V.A. nonché le generalità del legale rappresentante.

Nel caso di società o enti deve essere allegato l'atto da cui risulta il conferimento della rappresentanza ovvero, se trattasi di un ente pubblico, del provvedimento autorizzativo al concorso all'asta e di conferimento al sottoscrittore del potere di impegnare l'ente.

In caso di offerta in nome e per conto di terzi la domanda deve contenere l'indicazione dei dati relativi al sottoscrittore e dei dati relativi a colui su cui ricadranno gli effetti dell'aggiudicazione; in tal caso occorre allegare l'atto notarile di conferimento della procura speciale per partecipare all'asta.

Per i concorrenti aventi sede legale in Italia o in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Per i concorrenti non aventi sede legale in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive sono rese mediante documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

La domanda di ammissione deve essere accompagnata da dichiarazione sottoscritta con firma autenticata: a tal fine è sufficiente allegare la copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità. L'autentica è comunque possibile con le altre modalità risultanti dagli articoli 21 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese, di consorzi o altre forme associative non ancora costituiti l'offerta deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti gli associati o consorziati, riportando il soggetto mandatario, capogruppo o capofila.

## **2.1. Procura notarile**

Qualora il concorrente partecipi all'asta per conto di persona giuridica di cui non abbia la legale rappresentanza, o per conto di terzi, deve allegare idonea procura in copia conforme.

I concorrenti devono dichiarare, a pena di esclusione, di aver preso visione dello stato degli immobili e della Relazione Estimativa acquisita dal Servizio Patrimonio.

## **2.2. Comunicazioni**

I concorrenti sono tenuti ad indicare nella domanda di ammissione (modello "Allegato A"), l'indirizzo di posta ordinaria o l'indirizzo PEC o, nel caso di concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica, da utilizzare ai fini delle comunicazioni di Città Metropolitana di Genova.

Tutte le comunicazioni tra Città Metropolitana di Genova e partecipanti si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC indicato dai concorrenti nella documentazione di gara, fermo restando il rispetto dei termini eventualmente previsti.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o di posta elettronica, nonché problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, devono essere tempestivamente segnalati a Città Metropolitana di Genova; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di partecipazione in forma associata dovrà essere indicato l'indirizzo di posta ordinaria o l'indirizzo PEC al quale possono essere validamente inviate le comunicazioni.

## **3. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA**

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata la seguente documentazione.

### **3.1. Cauzione**

La cauzione, per l'importo indicato nell'avviso d'asta, è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario.

La cauzione può essere costituita nei seguenti modi:

- (A) Mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato alla tesoreria della Città Metropolitana di Genova, allegato alla domanda di ammissione;
- (B) mediante garanzia fideiussoria, intestata alla Città Metropolitana di Genova, rilasciata da una impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348;
- (C) mediante polizza fideiussoria, intestata alla Città Metropolitana di Genova, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348;
- (D) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da un intermediario finanziario iscritto all'elenco speciale di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

La cauzione prestata mediante garanzia o polizza fideiussoria deve avere validità di almeno 180 giorni, a partire dalla data di scadenza dell'avviso d'asta, e riportare l'impegno del fideiussore a rinnovare la durata della stessa a richiesta scritta dell'Amministrazione nel caso in cui al momento della sua scadenza non fosse ancora intervenuta l'aggiudicazione.

La cauzione provvisoria del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipulazione del contratto.

Qualora il soggetto aggiudicatario non stipuli il contratto nel termine fissato, la cauzione provvisoria sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione, fatte salve eventuali ulteriori richieste di risarcimento.

Lo svincolo della cauzione provvisoria ai partecipanti offerenti non divenuti aggiudicatari o non ammessi all'asta potrà avvenire dopo il secondo giorno lavorativo successivo all'aggiudicazione provvisoria presso l'Ufficio Patrimonio, senza corresponsione di interessi.

### **3.2. Dichiarazione di avvenuto sopralluogo**

L'obbligo di sopralluogo è indicato sull'avviso d'asta. Qualora il sopralluogo non sia previsto, i concorrenti possono comunque richiedere di prendere visione dell'immobile oggetto del contratto. In tal caso non verrà rilasciata alcuna attestazione formale.

Nei casi in cui il sopralluogo è previsto obbligatoriamente, la mancata effettuazione è causa di esclusione dalla procedura. Chi effettua il sopralluogo deve essere munito di documento di identità, del quale verrà acquisita copia.

La dichiarazione di avvenuto sopralluogo è rilasciata da un dipendente dell'Amministrazione al concorrente, secondo lo schema di cui all' Allegato C, anche sotto forma di sottoscrizione congiunta di apposito verbale.

In caso di partecipazione in forma associata costituita e/o con soggettività giuridica, il sopralluogo può essere effettuato da uno degli associati.

Il sopralluogo può essere effettuato dal concorrente persona fisica, oppure personalmente dal legale rappresentante, amministratore, direttore tecnico o procuratore.

Il sopralluogo può essere effettuato anche da:

- (a) un dipendente a ciò specificatamente autorizzato con delega scritta corredata di copia del documento di identità del delegante;
- (b) da un altro soggetto munito di procura notarile speciale; il soggetto designato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

## **4. OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica deve essere redatta in lingua italiana, predisposta su carta bollata, sottoscritta dal concorrente (nel caso di persona giuridica, enti o associazioni da un legale rappresentante della stessa) in base al modello allegato **B** delle presenti Norme di Partecipazione.

## **5. AUTENTICAZIONE DELLE SOTTOSCRIZIONI**

La domanda di ammissione e l'offerta economica devono essere sottoscritte con firma autenticata: a tal fine è sufficiente allegare la copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

## **6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

L'offerta deve essere contenuta in un unico plico chiuso, sigillato sui lembi di chiusura con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo personalizzato o sigillatura equivalente, recanti a

scavalco su detti lembi di chiusura una sigla.

Sul plico devono essere apposte le informazioni relative al mittente (denominazione o ragione sociale) e alla procedura d'asta, specificando il numero identificativo (ID) e l'oggetto.

All'interno del plico devono essere inserite due buste non trasparenti (tali da non rendere leggibile il loro contenuto), identificate dalle lettere **A** e **B**, contenenti:

- A. Busta "**A**": domanda di partecipazione e documentazione di accompagnamento (fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, deposito cauzionale, procura e sopralluogo se del caso, ecc.);
- B. Busta "**B**": offerta economica.

Le due buste devono essere sigillate sui lembi di chiusura con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo personalizzato o sigillatura equivalente, recanti a scavalco su detti lembi di chiusura il timbro dell'offerente e la sigla.

Sulle buste dovranno essere apposte:

- le informazioni relative al mittente: nominativo ovvero denominazione o ragione sociale);
- la dicitura di riferimento dell'asta, specificando il numero identificativo (ID) e l'oggetto;
- l'indicazione della busta e del suo contenuto:

Busta **A**: "*Contiene domanda di partecipazione e relativa documentazione*"

Busta **B**: "*Contiene offerta*".

L'indicazione della denominazione del mittente, dell'oggetto e del numero identificativo (ID) dell'asta sul plico e sulle buste è richiesta nell'interesse del concorrente al fine di evitare che la documentazione possa essere trattata come posta ordinaria ed aperta prima della seduta pubblica. Pertanto, l'omissione di dette diciture manleva l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità per dispersione, manomissione e confusione della documentazione.

Il plico deve pervenire alla **Città Metropolitana di Genova – Ufficio Protocollo, Piazzale Mazzini n. 2 – 16122 Genova**, entro il termine di scadenza indicato nell'avviso d'asta.

Il plico può essere:

- inviato a mezzo raccomandata del servizio postale universale;
- consegnato a mano all'Ufficio Protocollo della Città metropolitana di Genova nelle giornate non festive, dal lunedì al venerdì ore 8:30 - 12:00, mediante corrieri privati o agenzie di recapito o dall'interessato o suo incaricato; in questo verrà rilasciata ricevuta con indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non si terrà conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Non saranno ammesse né integrazioni al plico recapitato, né integrazioni o sostituzioni delle singole buste presenti all'interno del plico medesimo, essendo possibile per il concorrente richiedere esclusivamente la sostituzione del plico già consegnato con altro plico.

## **7. VALIDITÀ DELL'OFFERTA**

L'aggiudicatario riconosce che la partecipazione all'asta pubblica costituisce proposta irrevocabile ai sensi degli articoli 1329 e 1331 del codice civile e che, in caso di rifiuto alla stipulazione del contratto definitivo, la cauzione come sopra determinata, verrà incamerata mediante escussione dalla Città Metropolitana di Genova.

L'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione e per i 180 giorni successivi alla scadenza dell'avviso d'asta.

Mentre i soggetti che presentano l'offerta per l'acquisizione dell'immobile sono da subito vincolati alla stipula del contratto, l'Amministrazione si riserva per motivi di pubblico interesse, prima della stipula, di non procedere alla formalizzazione del contratto, senza che l'aggiudicatario possa accampare richieste di danni, indennizzi o altri rimborsi di qualsiasi genere.

Non sono ammesse offerte condizionate o per persona da nominare.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi.

Le offerte devono essere espresse in cifre e in lettere. In caso di discordanza, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la Città Metropolitana di Genova.

## **8. SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

Di norma il procedimento di asta pubblica prevede lo svolgimento di una seduta pubblica nella quale si procede all'apertura delle offerte. Viene effettuata, dapprima, la verifica della regolarità della documentazione presentata, con conseguente ammissione o esclusione degli offerenti, e successivamente l'apertura delle offerte economiche.

Alle sedute pubbliche di gara possono rilasciare dichiarazioni a verbale esclusivamente i soggetti muniti di idonei poteri di rappresentanza dei partecipanti. I soggetti che assistono alle sedute di gara sono tenuti all'identificazione e alla registrazione della presenza.

L'offerta di valore più alto, espressa in modo valido, sarà dichiarata provvisoriamente aggiudicataria. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

In caso di parità di offerte, si procederà ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno formulato offerte uguali, nel qual caso si svolgerà seduta stante una licitazione tra gli stessi, a offerte segrete, con aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata con determinazione dirigenziale della Direzione Patrimonio e Sviluppo economico.

Tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa (ivi comprese pratiche catastali eventualmente necessarie) saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **9. CAUSE DI ESCLUSIONE**

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura le offerte:

- presentate da soggetti che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo 1471 del Codice Civile;
- che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
- non contenute in plico chiuso e sigillato;
- non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;
- per persone da nominare;
- presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- espresse in modo condizionato;
- incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;

- di dipendenti della Città metropolitana che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
- di professionisti, titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;
- prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese, se dovute e previste nell'avviso d'asta, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante tale deposito.

Costituiscono altresì motivo di esclusione le altre fattispecie espressamente indicate come tali nell'avviso e nella documentazione d'asta, anche se non menzionate sopra.

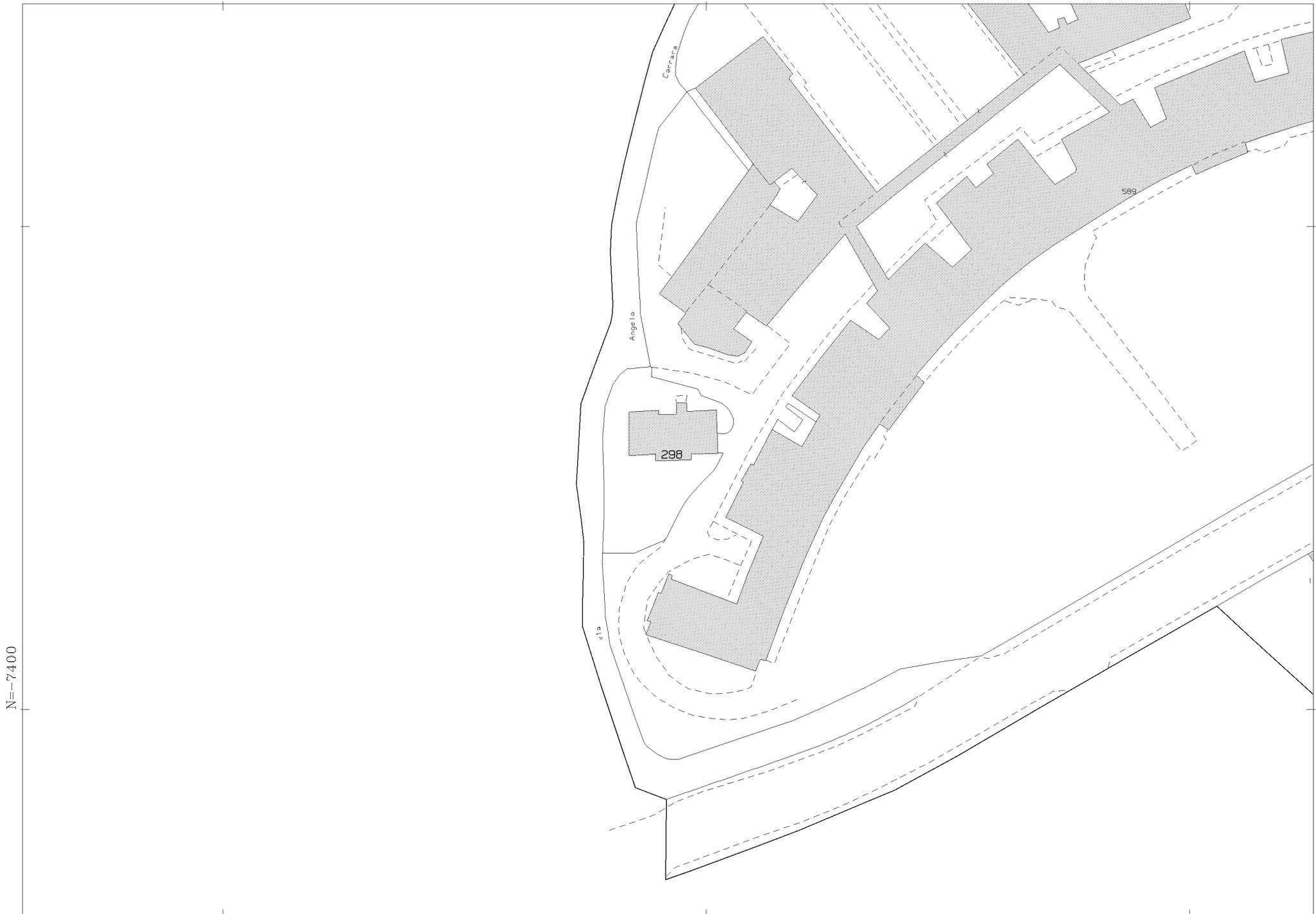


**CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA**  
*DIREZIONE PATRIMONIO E SVILUPPO ECONOMICO*  
**SERVIZIO PATRIMONIO**

**VENDITA UNITÀ IMMOBILIARE**  
**SITA IN VIA F. ARDINI 18 IN COMUNE DI GENOVA**

**PROCEDURA ASTA PUBBLICA**

**ELABORATO CATASTALE**



N=-7400

E=4000

30-Mar-2021 15:50:32  
Prot. n. T300011/2021

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: GENOVA/G  
Foglio: 6 All: B

1 Particella: 298

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Genova**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Comune di Genova - Genova

Via Francesco Ardini

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione: QUA

Foglio: 6

Particella: 298

Subalterno: 1

Compilata da:  
Boccardo Alessio

Iscritto all'albo:  
Geometri

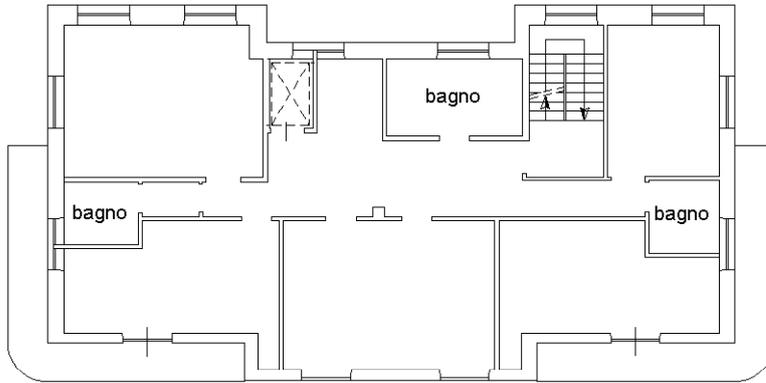
Prov. Genova

N. 3711

Planimetria

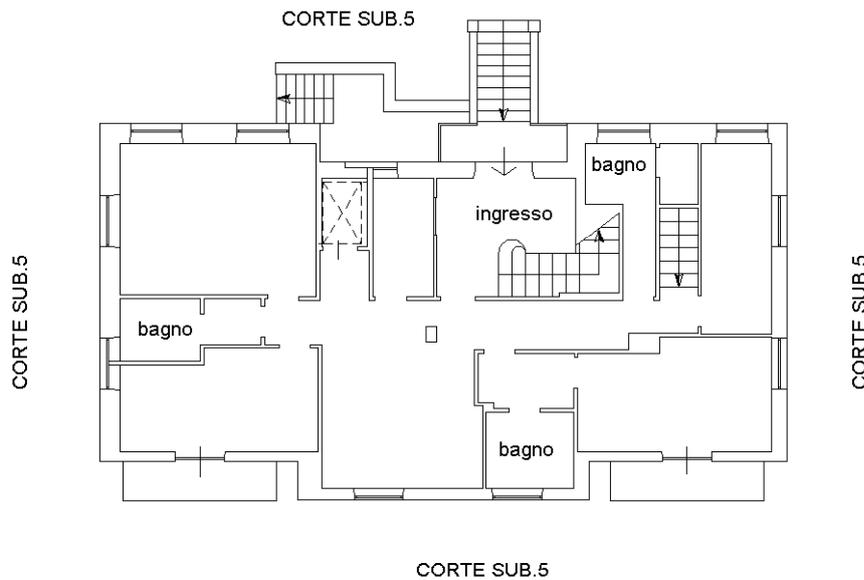
Scheda n. 1

Scala 1:200



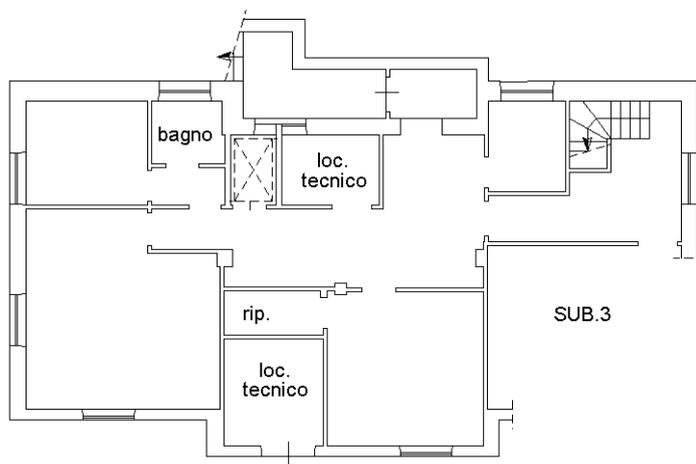
**PIANO PRIMO**

H:3.00m



**PIANO TERRA**

H:3.00m



**PIANO S1**

H:3.00m



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

Dichiarazione protocollo n. GE0194245 del 28/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova

Via Francesco Ardini

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione: QUA

Foglio: 6

Particella: 298

Subalterno: 2

Compilata da:  
Nunziato Enrico

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Genova

N. 3812

Scheda n. 1

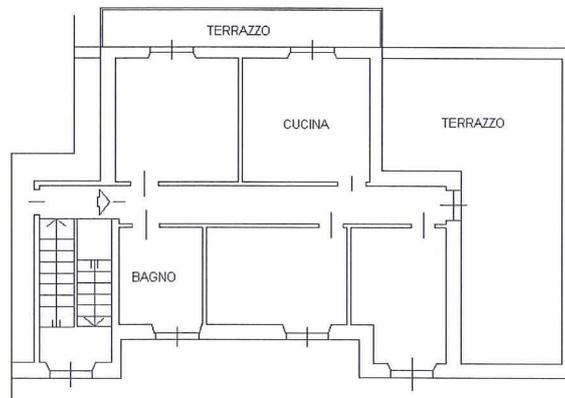
Scala 1:200

PIANTA P2

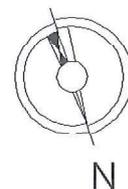
H: 320

Sez. QUA Fg. 6 Mapp. 589

Sez. QUA Fg. 6 Mapp. 298 SUB.1



VIA ARDINI



Ultima planimetria in atti

Data: 22/01/2019 - n. T103893 - Richiedente: PCCLCN61R05D969X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. GE0194245 del 28/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova

Via Francesco Ardini

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: QUA

Foglio: 6

Particella: 298

Subalterno: 3

Compilata da:  
Nunziato Enrico

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Genova

N. 3812

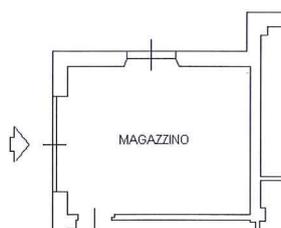
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA S1

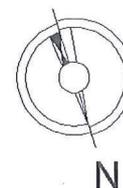
H: 300

Sez. QUA Fg. 6 Mapp. 589



Sez. QUA Fg. 6 Mapp. 298 SUB.1

Sez. QUA Fg. 6 Mapp. 298 SUB.1



Ultima planimetria in atti

Data: 22/01/2019 - n. T103894 - Richiedente: PCCLCN61R05D969X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2019 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: QUA - Foglio: 6 - Particella: 298 - Subalterno: 3 >  
VIA FRANCESCO ARDINI n. 18 piano: S1;

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Genova**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Boccardo Alessio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Genova N. 3711

Comune di Genova - Genova

Sezione: QUA Foglio: 6 Particella: 298

Protocollo n. GE0040882 del 26/04/2021

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

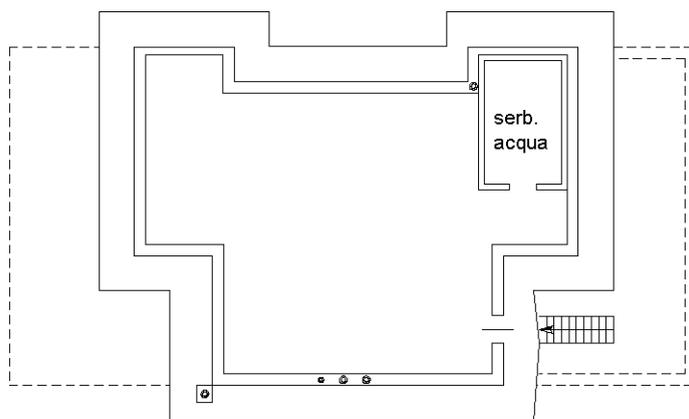
Scala 1 : 200

lastrico solare

PIANO TERZO

distacco

Via Ardini



distacco

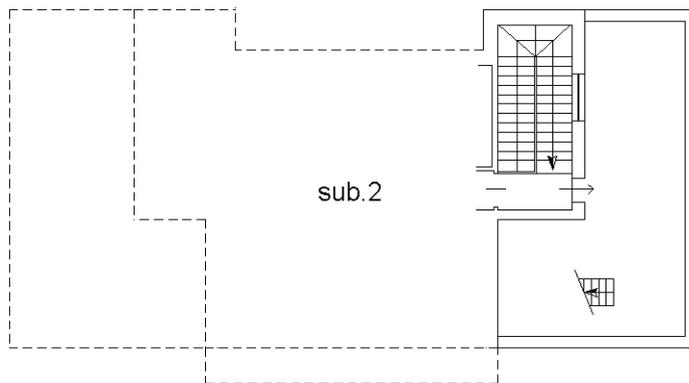
distacco su corte

lastrico solare

PIANO SECONDO

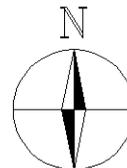
distacco

Via Ardini



distacco

distacco su corte



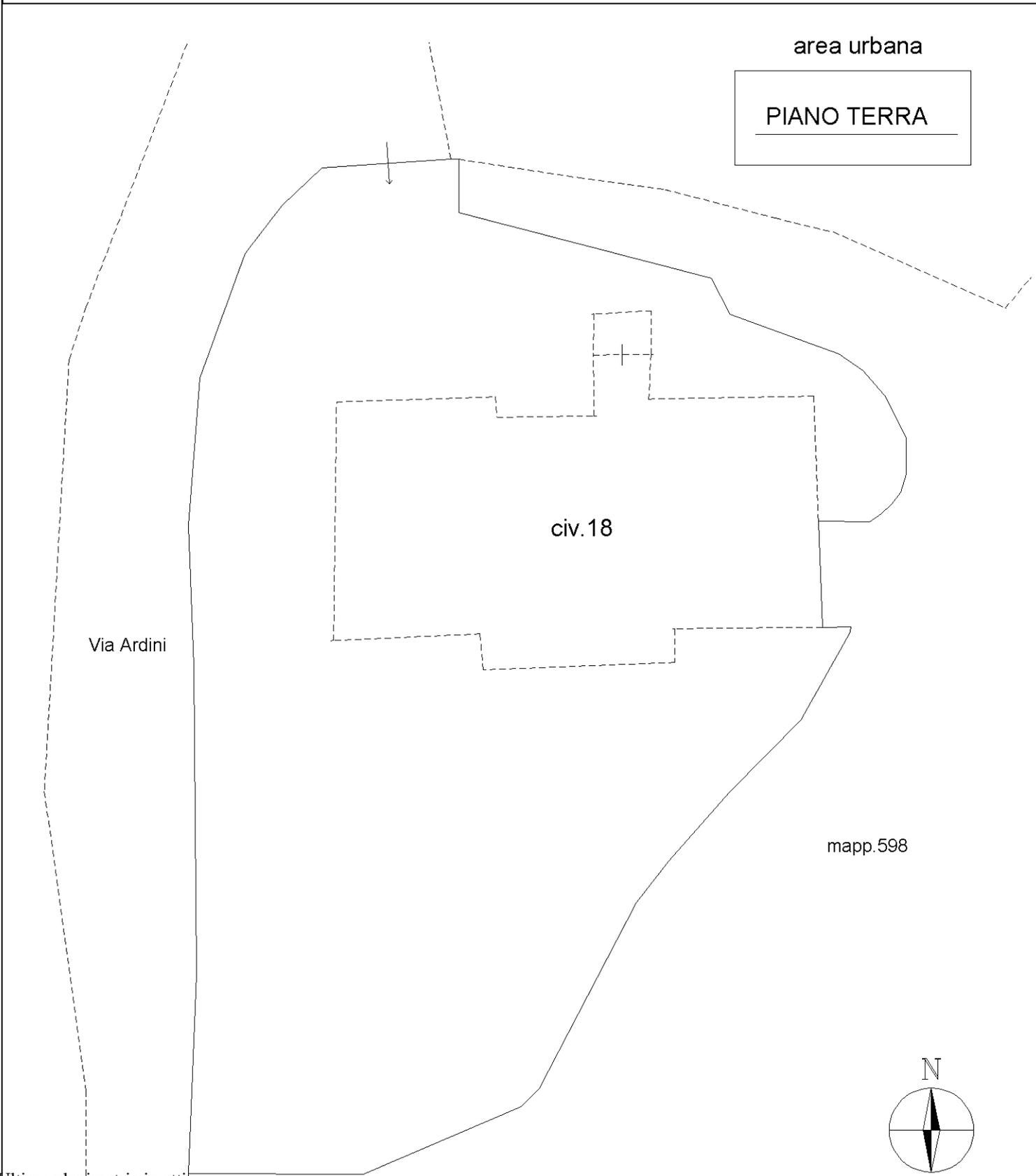
Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Genova**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Boccardo Alessio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Genova	N. 3711

Comune di Genova - Genova	Protocollo n. GE0040882 del 26/04/2021
Sezione: QUA Foglio: 6 Particella: 298	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2021 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: QUA - Foglio: 6 - Particella: 298 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Prot. n. 146789 del  
10/11/2020

*oggetto*

**Relazione di stima del più probabile valore di mercato di un immobile sito in Genova Quarto, Via Ardini, 38 ( ex Villa Marina)**

**Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio**

Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 – dp.Genova.uptGenova@agenziaentrate.it



*committente*

**CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA  
Piazzale Mazzini, 2 – Genova. C.F. 8007350103**

Prot. n° 146789 del 10/11/2020

**Relazione di stima del più probabile valore di mercato all'attualità di porzione di un immobile ubicato in Comune di Genova, via Ardini,18 ( ex Villa Marina).****INDICE**

Premessa.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1.1 Sopralluogo.....	2
1.2 Descrizione dell'immobile .....	2
1.3 Consistenze.....	3
1.4 Dati catastali.....	4
1.5 Destinazione urbanistica e vincoli .....	4
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	6
2.1 Scopo della stima .....	6
2.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	6
2.3 Analisi del mercato immobiliare .....	9
2.4 Metodologia estimativa adottata .....	17
2.5 Costo di riproduzione deprezzato del fabbricato principale .....	20
Conclusioni .....	28

## PREMESSA

La Città Metropolitana di Genova ha in corso un piano di dismissione per alcuni beni del suo patrimonio immobiliare. In tale ambito ha manifestato interesse allo svolgimento da parte dell'Agenzia di un'attività di valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di un immobile sito a Genova, località Quarto, via Ardini, 18 ( ex Villa Marina).

Al fine di procedere alla valutazione richiesta è stato stipulato un Accordo di Collaborazione in data 10 novembre 2020 il cui protocollo è il n.146789.

Eseguiti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, sulla base della documentazione trasmessa, si propone la seguente relazione di stima.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1.1 SOPRALLUOGO

È stato eseguito sopralluogo in data **26 gennaio 2021**.

### 1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nell'ex delegazione di Quarto (ora facente parte del Municipio "IX Levante") in posizione sopraelevata rispetto alla linea costiera, dalla quale dista circa Km 1.

La zona presenta una buona dotazione di servizi pubblici ed ha comodo accesso sia da corso Europa sia dalla viabilità litoranea. Il tessuto edilizio è costituito in prevalenza da abitazioni di tipologia economico-civile e di buona appetibilità commerciale.

Sebbene l'immobile sia censito al catasto fabbricati con tre unità separate, in realtà è un'unità immobiliare unica "di pregio" tanto che - nel portafoglio immobiliare della Città Metropolitana - la sua denominazione attuale è ex Villa Marina.

La tipologia costruttiva originaria riporta una pregevole fattura tanto da restituirle una visione architettonica tra le più pregevoli della zona.

Ha un accesso unico su via Ardini 18 ed è ubicata nei pressi del complesso degli uffici della Città Metropolitana, di alcuni uffici della ASL 3 e dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto.

La zona è interessata da diversi progetti di riqualificazione tra cui va citato quello che riguarda il complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto da attuarsi mediante Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.). Il riassetto urbanistico in previsione contempla anche la realizzazione di due nuove rotatorie per agevolare il transito dei mezzi di trasporto pubblico. La prima rotatoria è prevista alla confluenza tra via Giovanni Maggio e via Domenico Cimarosa, la seconda all'altezza di largo Francesco Cattanei in corrispondenza dell'innesto di via Redipuglia.

Le unità immobiliari distinte vengono di seguito descritte.

- Sub. 1: tale subalterno costituisce il corpo centrale dell'immobile ed è dislocato su tre piani ai quali si accede da un ingresso recintato dalla Via Ardini. La categoria catastale - attribuita a seguito di frazionamento del 2009 - è la B1, classe 3 per una consistenza di 1544 mc ed una sup. catastale di 472 mq;
- Sub. 2: il sub 2 è situato all'ultimo piano del complesso immobiliare ed era destinato ad alloggio del custode. La sua destinazione catastale è A3, classe 3 di 5 vani per una sup. catastale di 109 mq;
- Sub. 3: il sub 3 è un magazzino con un accesso anche dall'esterno ma da una sede stradale di proprietà della Città Metropolitana di Genova. Da indicazioni assunte in sede di sopralluogo il referente della Proprietà ha comunicato che l'accesso carrabile a tale unità non è compreso nella cessione dell'immobile.

### 1.3 CONSISTENZE

Le consistenze delle porzioni oggetto di valutazione sono riepilogate nella seguente tabella nella quale si riportano gli identificativi catastali e le relative consistenze, estratte dalla banca dati dell'Ufficio. Altresì, si indicano le superfici lorde coperte dei piani e quelle dei terrazzi, così come rilevate dalle planimetrie catastali. Infine, per l'area esterna, si adottano le superfici fornite dalla Città Metropolitana di Genova che ne ha rilevato i contorni con strumentazione topografica.

Riferimenti catastali			
Comune/sez./Fg.	Sub	Consistenza	Sup catastale
<b>Genova – Sez. QUA Fg. 6 - Map. 298</b>	Sub. 1	1544 mc	472 mq
	Sub. 2	5 vani	109 mq
	Sub. 3	20 mq	25 mq
	<b>Totale 606 mq.</b>		
Superfici lorde coperte piani T, 1 e 2			<b>596 mq.</b>
Superfici Terrazzi			<b>74 mq</b>
Area Esterna			<b>550 mq.</b>

#### 1.4 DATI CATASTALI

La proprietà dell'immobile – così come risulta al Catasto Fabbricati – è la seguente:

- Amministrazione Provinciale di Genova, piazzale Mazzini, 2 - Proprietà per 1000/1000.

Mentre gli identificativi catastali sono:

Comune	Sez	Fg	Part.	Sub	Cat	Classe	Rendita
Genova	Qua	6	298	1	B1	3	€. 2.631,45
				2	A3	3	€. 710,13
				3	C2	3	€. 144,61

#### 1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Ai sensi del P.U.C. vigente nel Comune di Genova, approvato con D.D. n° 2015/118.0.0./18 del 03 dicembre 2015, “Liv 3” – Livello locale di Municipio - con efficacia prescrittiva, tavola 44 le cui prescrizioni principali si riportano di seguito.

L'assetto urbanistico della zona in cui è compreso l'immobile da stimare è individuato come: zona **SIS-S**, ovvero: Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.

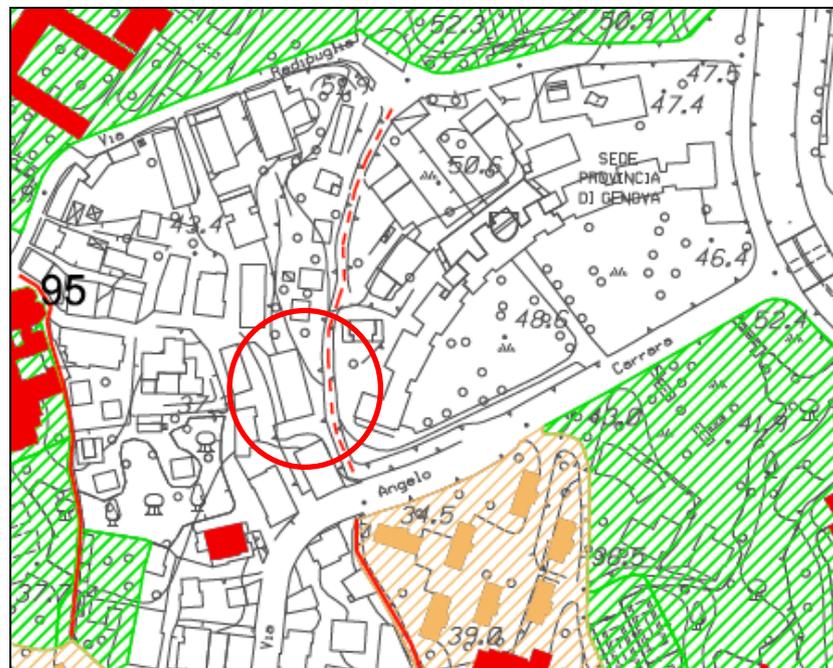
In particolare, le funzioni ammesse – distinte come da certificazione comunale – sono:

**Principali:** Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

**Complementari:** Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Riguardo alla **disciplina degli interventi edilizi** ammessi si segnala che: “negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell’ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno”.

Il livello **paesaggistico** puntuale –rilevato sulla cartografia dedicata – evidenzia la prospicienza dell’immobile su di un “Percorso di origine storica presunto”.



Riguardo alla **componente geologica** non si evidenziano particolari vincoli geomorfologici e/o idraulici.

Infine, si segnala che la committenza non ha fornito alcuna certificazione di conformità della componente impiantistica, statica e/o alla certificazione energetica.

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 2.1 SCOPO DELLA STIMA

Trattasi della valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità della porzione di un immobile sito nel Comune di Genova, località Quarto, in via Ardini, 18 ( ex Villa Marina).

### 2.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, indicato nel paragrafo precedente, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere al quesito. Gli aspetti economici sotto i quali può essere valutato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere. Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire al fine di pervenire al giudizio di valore.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'identificazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

➤ la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili a quello da valutare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici, regressivi).

➤ le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali

del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno e dell’altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell’estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

### 2.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale prioritariamente condurre una approfondita indagine di mercato.

A tal fine si citano gli studi e le pubblicazioni redatte dall’Agenzia dell’Entrate che - attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – cura la “rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita”.

Di seguito, si procede ad analizzare gli scenari nazionali, regionali e del capoluogo al fine di fornire una panoramica – seppur parziale - per diversi segmenti di mercato.

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

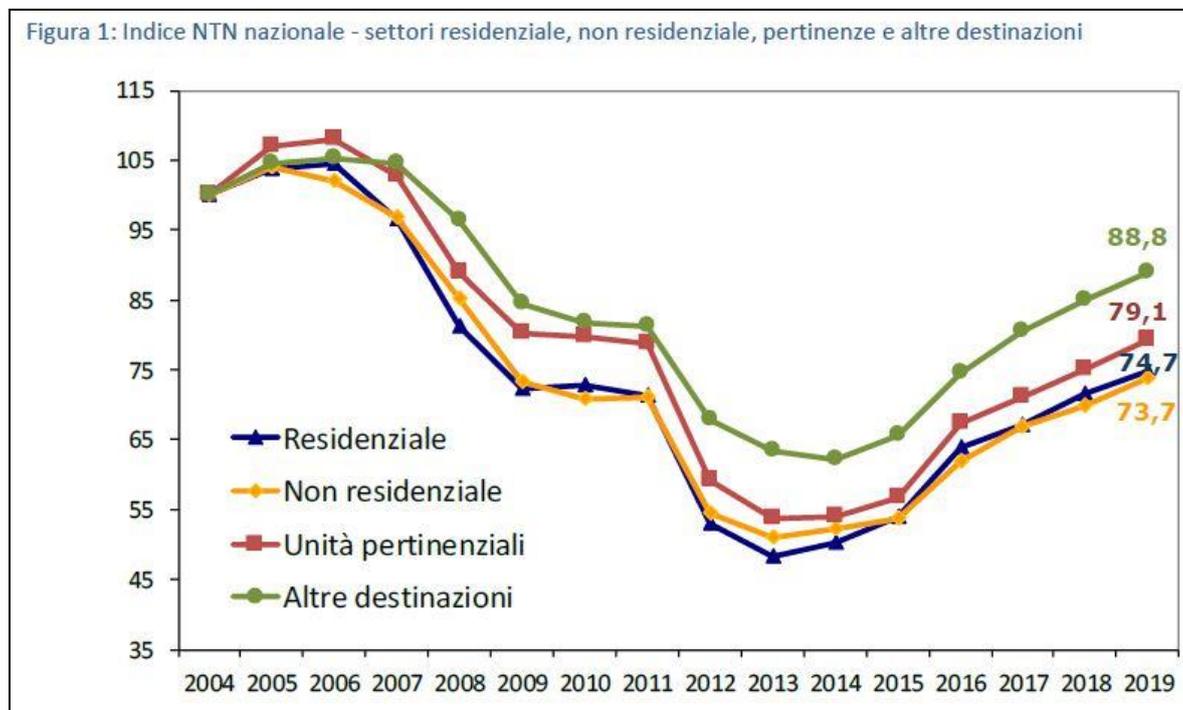
- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a ½ equivale a ½ transazione);
- IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Con tali premesse - per un’analisi dello scenario nazionale - si utilizzano 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 tale 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).

## Quadro di sintesi del mercato non residenziale nazionale

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

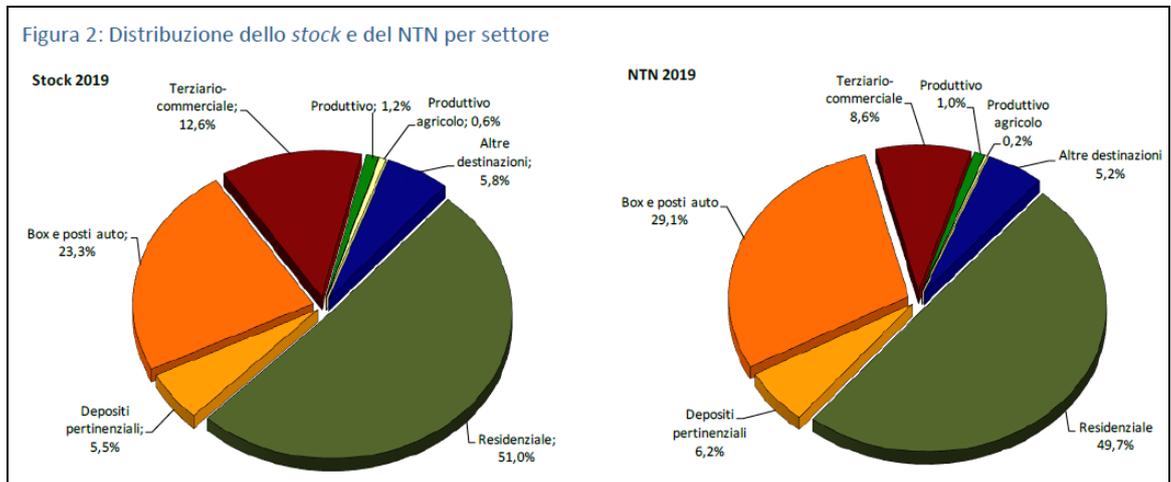


La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2019 per tutte le aggregazioni.

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 <sup>5</sup>	5,8%	62.814	4,5%	5,2%	1,62%
<b>Totale</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.213.403</b>	<b>4,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,81%</b>

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).



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%
<b>ITALIA</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>0,0%</b>

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 è ancora assai incerta e 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.

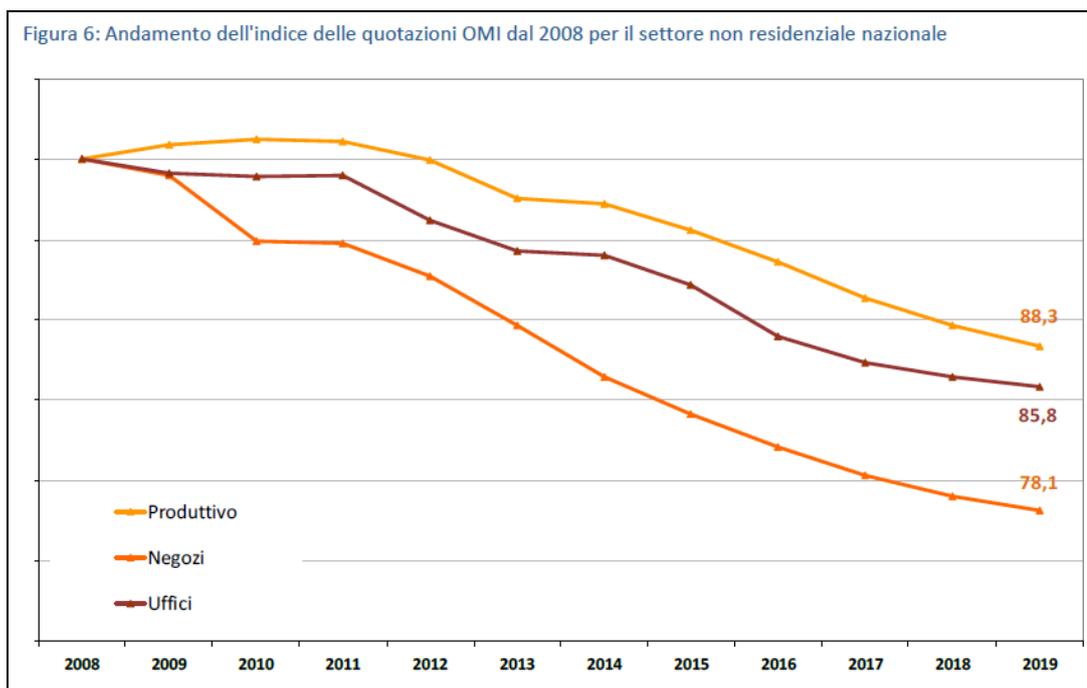
Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2019 e pesandole sullo 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 <sup>2</sup> )	Var % 2018/19	Quotazione media Negozi 2019 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2018/19	Quotazione media Produttivo 2019 (€/m <sup>2</sup> )	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%
<b>ITALIA</b>	<b>1.356</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1.523</b>	<b>-1,1%</b>	<b>477</b>	<b>-1,4%</b>

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.



### L'andamento nelle principali città per la destinazione ad Ufficio

La Tabella 13 fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti. A tal fine sono riportati i dati del 2019 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto al 2018 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.831 €/m<sup>2</sup>).

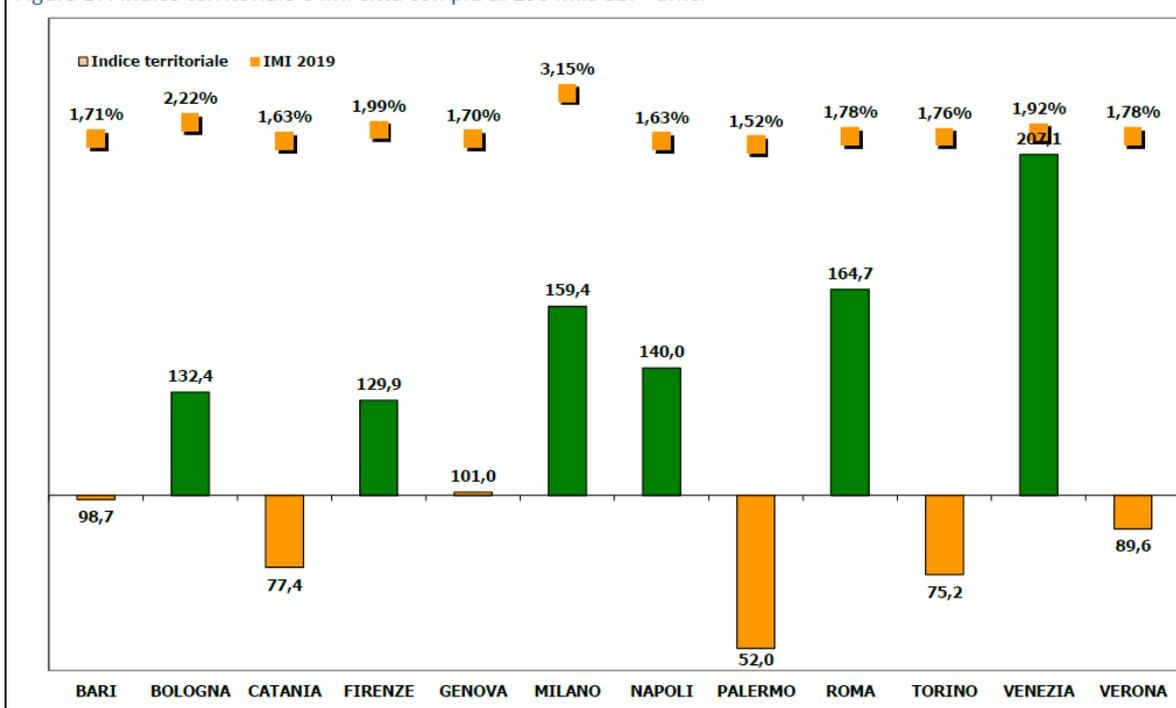
All'interno di un quadro estremamente disomogeneo, Milano si conferma la città più dinamica, dove nel 2019 è stato compravenduto il 3,15% dello stock (NTN 1.225), in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2018 (+6,8%); il mercato è nel 2019 particolarmente dinamico, con IMI oltre il 2%, anche a Bologna (con NTN in crescita di quasi il 35%, il tasso più elevato fra i 12 analizzati). Sono rilevanti anche i rialzi, in termini di volumi di scambio, a Palermo (+23,5%), Roma (+16,4%) e Catania (+12,7%).

Le quotazioni risultano in calo nella maggior parte delle città: fanno eccezione Milano (+2,9%) e Torino con Venezia dove le quotazioni rimangono stabili.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

Comuni	NTN 2019	Var. % NTN 2018/2019	IMI 2019	Diff IMI 2018/19	Quotazione media Uffici 2019 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
BARI	81	-15,0%	1,71%	-0,28	1.807	-0,1%	98,7
BOLOGNA	197	34,9%	2,22%	0,61	2.424	-0,2%	132,4
CATANIA	41	12,7%	1,63%	0,19	1.417	-2,0%	77,4
FIRENZE	151	4,3%	1,99%	0,09	2.378	-4,0%	129,9
GENOVA	123	-0,7%	1,70%	0,00	1.849	-1,7%	101,0
MILANO	1.225	6,8%	3,15%	0,26	2.918	2,9%	159,4
NAPOLI	167	-4,2%	1,63%	-0,05	2.564	-1,3%	140,0
PALERMO	141	23,5%	1,52%	0,30	951	-3,7%	52,0
ROMA	537	16,4%	1,78%	0,28	3.016	-4,3%	164,7
TORINO	218	7,1%	1,76%	0,14	1.377	0,1%	75,2
VENEZIA	100	-13,4%	1,92%	-0,27	3.791	0,0%	207,1
VERONA	89	-7,8%	1,78%	-0,12	1.640	-0,1%	89,6

Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - uffici



### Quadro di sintesi del mercato residenziale ligure e genovese

Per una disamina dello scenario di riferimento “locale” – ovvero regionale e del capoluogo – si citano i dati contenuti nel documento: Statistiche regionali Liguria, pubblicato il 19 giugno 2020.

Tale report analizza i dati dell'anno 2019 e fornisce un buon dettaglio del mercato immobiliare della regione con un focus sul capoluogo che è il contesto di riferimento di questa stima.

Nel 2019, il mercato immobiliare ligure ha continuato a crescere, facendo segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a +3,8 rispetto all'anno precedente: 21.705 NTN di cui quasi la metà: 9.762 NTN, nei soli capoluoghi di provincia.

Le tabelle 1 e 2 mostrano come la crescita delle compravendite di abitazioni, registrata a livello regionale, si presenti in forma disomogenea per le quattro province: più marcata per provincia di Imperia (pari quasi al doppio della media regionale: +7,3%), in linea con il *trend* regionale per la provincia di Genova (+3,6%) e Savona (+3,3%), in misura contenuta per la provincia spezzina che tuttavia torna a far registrare valori positivi (+1,5%) dopo il saldo negativo del 2018 (-2,5%). Nei capoluoghi - pur registrando in media una crescita del +2,6%, inferiore quindi a quella regionale - si rilevano andamenti diversificati. A Savona si registra l'unico valore negativo (-14,7%) dopo il boom delle compravendite del 2018 (+16,9% rispetto all'anno precedente); a Genova si registra un +3,7%, ad Imperia +2,4% mentre il comune di La Spezia, dopo il dato negativo del 2018 mostra una netta ripresa delle compravendite (+7,9%).

### Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
Genova	10.907	3,6%	50,3%	1,96%	0,07
Imperia	3.540	7,3%	16,3%	1,73%	0,11
La Spezia	2.572	1,5%	11,8%	1,72%	0,02
Savona	4.686	3,3%	21,6%	1,77%	0,05
<b>LIGURIA</b>	<b>21.705</b>	<b>3,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,84%</b>	<b>0,07</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
Genova	7.396	3,7%	75,8%	2,25%	0,08
Imperia	470	2,4%	4,8%	1,63%	0,03
La Spezia	1.195	7,9%	12,2%	2,25%	0,16
Savona	702	-14,7%	7,2%	1,95%	-0,34
<b>LIGURIA</b>	<b>9.762</b>	<b>2,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,19%</b>	<b>0,05</b>

La Tabella 8 indica un generale ribasso delle quotazioni medie delle abitazioni. La flessione più sensibile si registra per il mercato dei capoluoghi (-2,7%) con un valore medio di 1.995 €/m<sup>2</sup> e meno significativo per il resto della provincia (-1,2%) a livello regionale, con un valore medio di 2.449 €/m<sup>2</sup>.

Nel dettaglio, il maggiore calo si registra per Genova - capoluogo (-3,5%) rispetto al 2018, con un valore medio di 2.009 €/m<sup>2</sup>, mentre per il resto della provincia tale flessione si attenua (-2,4%) e il valore si attesta su 2.392 €/m<sup>2</sup>.

### Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
Genova	2.009	-3,5%	2.392	-2,4%
Imperia	2.348	-1,1%	2.300	-0,5%
La Spezia	1.661	-0,3%	1.847	-0,7%
Savona	2.087	-0,6%	2.872	-0,7%
<b>Liguria</b>	<b>1.995</b>	<b>-2,7%</b>	<b>2.449</b>	<b>-1,2%</b>

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Le dinamiche di mercato all'interno della **città capoluogo** sono riepilogate in due distinte tabelle che illustrano gli indici NTN, IMI ( variazione annua) e le quotazioni medie ( variazioni annue e differenziali).

In particolare, la tabella 11 rileva - con riferimento all'anno precedente - in termini di NTN, un calo significativo sulle Alture di Levante (-16,0%) e sulle Alture di Ponente (-13,1%).

Le flessioni più contenute si hanno invece nel Levante (-4,7%) e nel Centro Storico (-2,1%). I rialzi più marcati ci sono nel Medio Ponente (+13,6%), Medio Levante (+11,5%) e Centro Ovest (+8,0%).

Si registrano comunque modeste variazioni percentuali dell'indice IMI rispetto all'anno precedente con saldi negativi solo per Alture di Levante (-0,30) Alture di Ponente (-0,20), Levante (-0,10) e Centro Storico (-0,06).

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza 2018/19
CENTRO STORICO	431	-2,1%	5,8%	2,22%	-0,06
CENTRO EST	764	0,8%	10,3%	2,34%	0,02
CENTRO OVEST	787	8,0%	10,6%	2,53%	0,19
MEDIO LEVANTE	1.131	11,5%	15,3%	2,51%	0,26
LEVANTE	457	-4,7%	6,2%	2,07%	-0,10
MEDIO PONENTE	644	13,6%	8,7%	2,29%	0,27
PONENTE	547	-0,1%	7,4%	1,94%	0,00
BASSA VAL BISAGNO	1.027	3,2%	13,9%	2,43%	0,08
ALTA VAL BISAGNO	445	3,3%	6,0%	2,09%	0,05
VAL POLCEVERA	627	4,4%	8,5%	1,88%	0,08
ALTURE DI LEVANTE	74	-16,0%	1,0%	1,61%	-0,30
ALTURE DI PONENTE	51	-13,1%	0,7%	1,31%	-0,20
ND	413	-	5,6%	-	-
<b>COMUNE DI GENOVA</b>	<b>7.396</b>	<b>3,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,25%</b>	<b>0,08</b>

Infine - in termini di quotazioni, illustrate nella tabella 12 – si evidenzia che tutte le macroaree urbane sono in calo; la quotazione media più alta è nel Levante (3.762 €/m<sup>2</sup>), la più bassa sulle Alture di Ponente (954 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2019	Quotazione media Variazione % 2019
CENTRO STORICO	2.575	-1,5%
CENTRO EST	1.895	-5,7%
CENTRO OVEST	1.163	-2,0%
MEDIO LEVANTE	2.680	-3,2%
LEVANTE	3.762	-4,6%
MEDIO PONENTE	2.059	-3,1%
PONENTE	2.028	-3,3%
BASSA VAL BISAGNO	1.369	-4,0%
ALTA VAL BISAGNO	1.430	-3,0%
VAL POLCEVERA	1.127	-4,7%
ALTURE DI LEVANTE	1.857	-2,3%
ALTURE DI PONENTE	954	-0,2%
<b>COMUNE DI GENOVA</b>	<b>1.939</b>	<b>-3,6%</b>

## 2.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il bene oggetto di stima è costituito da una ex villa costruita in epoca remota successivamente inglobata nel complesso immobiliare e relative aree pertinenziali adibito ad uffici pubblici della Città Metropolitana.

L'immobile in esame ha subito nel tempo trasformazioni e mutazioni d'uso e l'ultimo utilizzo è stato quello di una struttura gestita dalla Croce Rossa Italiana, adibita ad accoglienza delle famiglie con figli ricoverati presso il vicino Ospedale pediatrico Gaslini.

Il compendio riveste profili di straordinarietà in termini di caratteristiche e tipologia, rivestendo 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 non agevolati o altri indici di mercato.

E' evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di beni non ha nulla a che vedere con quello delle altre destinazioni d'uso, sia nella frequenza delle transazioni che nell'attendibilità delle informazioni.

Le condizioni descritte **non consentono** un approccio estimale "comparativo diretto", ovvero l'adozione di un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA).

Tale metodologia è – infatti - in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, "nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituiscono l'oggetto stesso dell'operazione estimativa".

Nel caso in esame si ritiene che **non** ricorrano i presupposti citati, ovvero non è possibile ricercare beni assimilabili a quello da stimare e tali da poter recepire gli opportuni elementi di paragone.

Per quanto concerne **l'approccio finanziario** - teoricamente utilizzabile per la stima di tale tipologia edilizia - non sono rilevabili per la specificità dell'immobile elementi conoscitivi in merito a costi e ricavi annuali.

Tale assenza esclude **anche** la possibilità di impostare un criterio di calcolo basato sulla capitalizzazione dei redditi o sull'attualizzazione dei flussi di cassa.

Altresì, anche le prescrizioni urbanistiche – descritte nell'apposito paragrafo – ed in particolare la **destinazione urbanistica** esclude un'eventuale trasformazione in beni "susceptibili di mercato" quali ad esempio quelli del segmento residenziale.

Pertanto – a parere dello scrivente - la ricerca del più probabile valore venale del bene oggetto di stima potrà avvenire attraverso l'adozione di un metodo di stima indiretto, ovvero tramite l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), o meglio del **Costo di riproduzione deprezzato**.

Tale metodologia - che discende dal criterio del valore di surrogazione - mira a determinare 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 dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari e che inoltre risultano gravati da vincoli urbanistici che ne impediscono una trasformazione suscettibile di apprezzamento sul mercato.

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 DEL FABBRICATO PRINCIPALE

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		<b>VM</b>	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
<b>CA</b> Costi dell'area diretti e indiretti		<b>CAA</b>	Costo di acquisto dell'area		
		<b>OAA</b>	Oneri acquisto area		
<b>CC</b> Costi di costruzione diretti e indiretti	<b>CTC</b> Costo tecnico di costruzione	<b>COI</b>	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area		
		<b>CSC</b>	Costo di costruzione superfici coperte		
		<b>CSE</b>	Costo di sistemazione delle superfici esterne		
		<b>OUPS</b>	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	<b>OU</b> Oneri di urbanizzazione	
	<b>OCC</b>	Contributi concessori sul costo di costruzione			
	<b>CIC</b> Costi indiretti di costruzione	<b>OP</b>	Oneri professionali		<b>CG</b> Costi di gestione dell'operazione
		<b>CAL</b>	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi		
		<b>SG</b>	Spese generali		
		<b>SC</b>	Spese di commercializzazione		
	<b>OF</b> Oneri finanziari		<b>OFA</b>	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
<b>OFC</b>			Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione		
<b>UP</b> Utile del promotore		<b>UPA</b>	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari		
		<b>UPC</b>	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari		
$\Delta$ Deprezzamento		$\Delta DF$	Deprezzamento per deterioramento fisico		
		$\Delta OF$	Deprezzamento per obsolescenza funzionale		
		$\Delta OE$	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		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 = \text{mesi}$	12
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	0
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	36

Si precisa che non è stato quantificato il periodo di commercializzazione, in quanto a causa della natura pubblica del bene non occorre un suo collocamento sul mercato.

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

$$\begin{aligned}V &= V_A + V_F \\V_A &= p\% \times V \\V_A &= p\% \times (V_A + V_F) \\V_A \times (1 - p\%) &= V_F \times p\% \\V_A &= V_F \times p\% / (1 - p\%) \\Dove: c\% &= p\% / (1 - p\%) \end{aligned}$$

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, che può essere assunta nella misura del **20%**. 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.

A conforto dell'incidenza d'area sopra desunta si possono citare due stime effettuate dallo scrivente Ufficio, inerenti la valutazione di tre interventi a carattere pubblico in previsione nell'ambito cittadino.

- **Stima prot. 33382/2017**: inerente la porzione del comprensorio dell'Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto di proprietà A.R.T.E., sito in posizione prospiciente il comprensorio oggetto della presente valutazione. La stima è stata effettuata con riferimento al P.U.O. in previsione, a prevalente destinazione residenziale e commerciale. In particolare per il Settore 3, sul quale è prevista la

demolizione della Palazzina C con ottenimento di un'area libera da sovracostruzioni, è stata quantificata un'incidenza d'area del 17,50% sul valore a nuovo presunto.

- **Stima prot. 70159/2018**: riguardante la valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità di porzione di un'area ad uso parcheggio dei dipendenti della Città metropolitana di Genova sita in Genova Quarto via Giovanni Maggio ove la quota d'area è stata considerata pari al 12% del valore a nuovo dell'intero complesso avente destinazione d'uso pubblica.

L'importo dell'incidenza d'area assunto per la presente valutazione costituisce una percentuale lievemente superiore al primo confronto sopra citato ed uno scarto lievemente superiore al secondo riferimento, in quanto relativo ad un immobile di consistenza notevolmente superiore al caso in esame. Tale percentuale tiene conto della specifica destinazione urbanistica a servizi pubblici prevista dell'area nella quale ricade l'immobile, della sua non elevata consistenza complessiva, e della buona ubicazione/ apprezzamento della zona al contorno.

### 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 "villa singola di pregio", la classificazione meglio riconducibile al caso in esame è la tipologia "**A6**": **Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio** – Villa singola di pregio, che analizza una villa con i seguenti parametri:

- S.i.p. =	mq 823
- Volume =	mc 2.716
- Tempistica =	mesi 25
- Costo totale complessivo =	€ 1.304.705
- Costo 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

Nella fattispecie in esame, pur trattandosi di destinazione urbanistica a Servizi Pubblici ai fini dell'individuazione dei costi di costruzione, si ritiene di assumere l'importo unitario del caso sopracitato pari ad € **1.585/mq** in considerazione della specifica tipologia costruttiva originale. L'importo sopra determinato è da ritenersi comprensivo dei costi di idoneizzazione e di realizzazione delle superfici scoperte compresi nel riferimento utilizzato per la superficie scoperta di mq 1.290.

Al costo tecnico si aggiungono le spese indirette, ovvero le spese generali e gli onorari professionali che, espressi con una percentuale, contribuiscono a determinare i "costi diretti ed indiretti di costruzione del fabbricato". Nel caso in esame, tali voci sono indicizzate come segue:

- Oneri professionali = 7%
- Spese generali e amministrazione: 2%

Infine, trattandosi di un intervento effettuato da un operatore pubblico, non vengono conteggiati gli oneri di urbanizzazione.

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

Superfici lorde coperte piani T, 1 e 2° =	mq 596
Superfici Terrazzi =	mq 74

Ai fini del calcolo dei costi di costruzione, alle superfici coperte si aggiungono le superfici scoperte per una percentuale del 10%.

Superficie raggugliata x C.C. =	mq (596 + 74 x 10%) =	ca. mq 603
---------------------------------	-----------------------	------------

Per quanto concerne i costi di sistemazione delle aree esterne - la cui consistenza pari a mq 550 è stata quantificata e comunicata dalla Città Metropolitana - 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.

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:

<b><math>Of = 50 CT [(1 + r)^n - 1]</math></b>	
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 pubblica dell'intervento ipotizzato e della limitata appetibilità economica dell'operazione, può essere determinato nella misura del **10%**.

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 INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
COSTI	Costo acquisto area Cac	20,00%		€		288.391	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	15,00%		€	288.391	43.259	
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						331.650	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI 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	603	955.755	
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - Area Verde			mq		0	
	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups			mq		0	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc			mq		0	
ONERI	Oneri professionali Op = op% x (Cscf+Cse)	7%		€	955.755	66.903	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (Cscf+Cse+Ouc)	2%		€	955.755	19.115	
	Spese di commercializzazione Sc =						
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ouc + Op + Sg + Sc]						1.041.773	
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €	
Oneri finanziari Area Ofa = (Ca) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]		331.650	2,00%	36	50%	10.150	
Oneri finanziari Fabbricato Off = (Ctf) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]		1.041.773	2,00%	8	50%	6.922	
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						17.072	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari Upa = p (Ca + Ofa)		331.650	10.150	341.800	10%	34.180	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari Upf = p (Ctf + Off)		1.041.773	6.922	1.048.695	10%	104.870	
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						139.049	
VALORE DI COSTRUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]							
1.529.544							
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza y	percentuale d	valori €
Valore di riproduzione Area Va = (Ca+Ofa+Upa)							375.980
valore di riproduzione a nuovo Fabbricato Vnf = (Ctf+Off+Upf)							1.153.565
Deprezzamento fisico dtot = S [(Ai + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] yi					1.153.565	34,98%	403.517
Deprezzamento funzionale Δdf = d tot x Vnf						0,00%	0
Deprezzamento economico Δdf = d tot x Vnf						0,00%	0
Valore di Riproduzione [Vd = Va + Vnf - □□]						1.126.027	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO Arrotondato							
€ 1.126.000							

## 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.):

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

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;

$\gamma_i$  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 prezzario 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 □
Quota deprezzamento strutture	$\square s = [(A s + 20)^2 / 140 - 2,86] \square s$	30	100	30%	38,16%	5,72%
Quota deprezzamento finiture	$\square f = [(A f + 20)^2 / 140 - 2,86] \square f$	20	30	67%	50,30%	25,55%
Quota deprezzamento impianti	$\square i = [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \square i$	10	20	50%	11,54%	3,71%
Quota deprezzamento totale	$\square tot = \square [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \square i$				100,00%	34,98%

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).

Nel caso in esame, si ritiene che **non** sussista un'obsolescenza funzionale tale da essere quantificata.

L'**obsolescenza economica** deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima. Si ritiene che il compendio immobiliare risponda, per la sua collocazione in un contesto residenziale a rilevante densità abitativa e con buona dotazione di servizi, alle normali esigenze per servizi pubblici a livello territoriale. Non viene pertanto riscontrato un apprezzabile grado di obsolescenza economica.

#### 8) Determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Nella seguente tabella vengono specificati i conteggi per la determinazione del valore di riproduzione deprezzato dell'immobile principale.

DEPREZZAMENTO	Vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza γ	percentuale d	valori €
Valore di riproduzione Area $Va = (Ca+Ofa+Upa)$						375.980
valore di riproduzione a nuovo Fabbricato $Vnf = (Ctf+Of+lf+Upf)$						1.153.565
Deprezzamento fisico $dtot = S [(Ai + 20)^2 / 140 - 2,86] yi$				1.153.565	34,98%	403.517
Deprezzamento funzionale $\Delta df = d tot \times Vnf$					0,00%	0
Deprezzamento economico $\Delta df = d tot \times Vnf$					0,00%	0
Valore di Riproduzione $[Vd = Va + Vnf - \square]$						1.126.027
<b>VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO Arrotondato</b>						<b>€ 1.126.000</b>

Il valore sopra determinato di € 1.126.000 corrisponde ad un importo unitario pari ad € 1.867/mq calcolato in rapporto alla consistenza coperta complessiva e dei terrazzi considerati al 10% pari a mq 603, oltre a mq 550 di aree scoperte, ricadente urbanisticamente in zona SIS-S: servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.

#### CONCLUSIONI

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di un immobile sito in Genova, Via Ardinghelli, 18 al fine della sua alienazione. In virtù della natura pubblica del bene in oggetto e della sua ubicazione urbanistica a servizi che non consente – in mancanza di idonei elementi di mercato – l'adozione di una metodologia di stima basata sulla comparazione

diretta, si è utilizzato per la valutazione dell'edificio principale un criterio estimale di tipo indiretto, fondato sul costo di riproduzione deprezzato.

La stima è stata eseguita nel presupposto che l'immobile sia considerato libero da vincoli locativi e nello stato manutentivo rilevato a seguito di sopralluogo effettuato anche all'interno del lotto da valutare. Si fa inoltre rilevare che non sono stati comunicati particolari vincoli, gravami, pesi o servitù.

Sulla base dei presupposti sopra indicati, lo Scrivente comunica di aver determinato quale più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, l'importo di **€ 1.126.000 ( unmilionecentoventisei /00)**.

La perizia di stima è fornita ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene al fine della sua alienazione. Si esprime, pertanto, esplicito diniego ad ogni altro tipo di utilizzazione.

Riguardo al valore così determinato, 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, febbraio 2021

Il responsabile tecnico

Alessandro De Falco

Firmato digitalmente

Il Direttore

Luca Montobbio\*

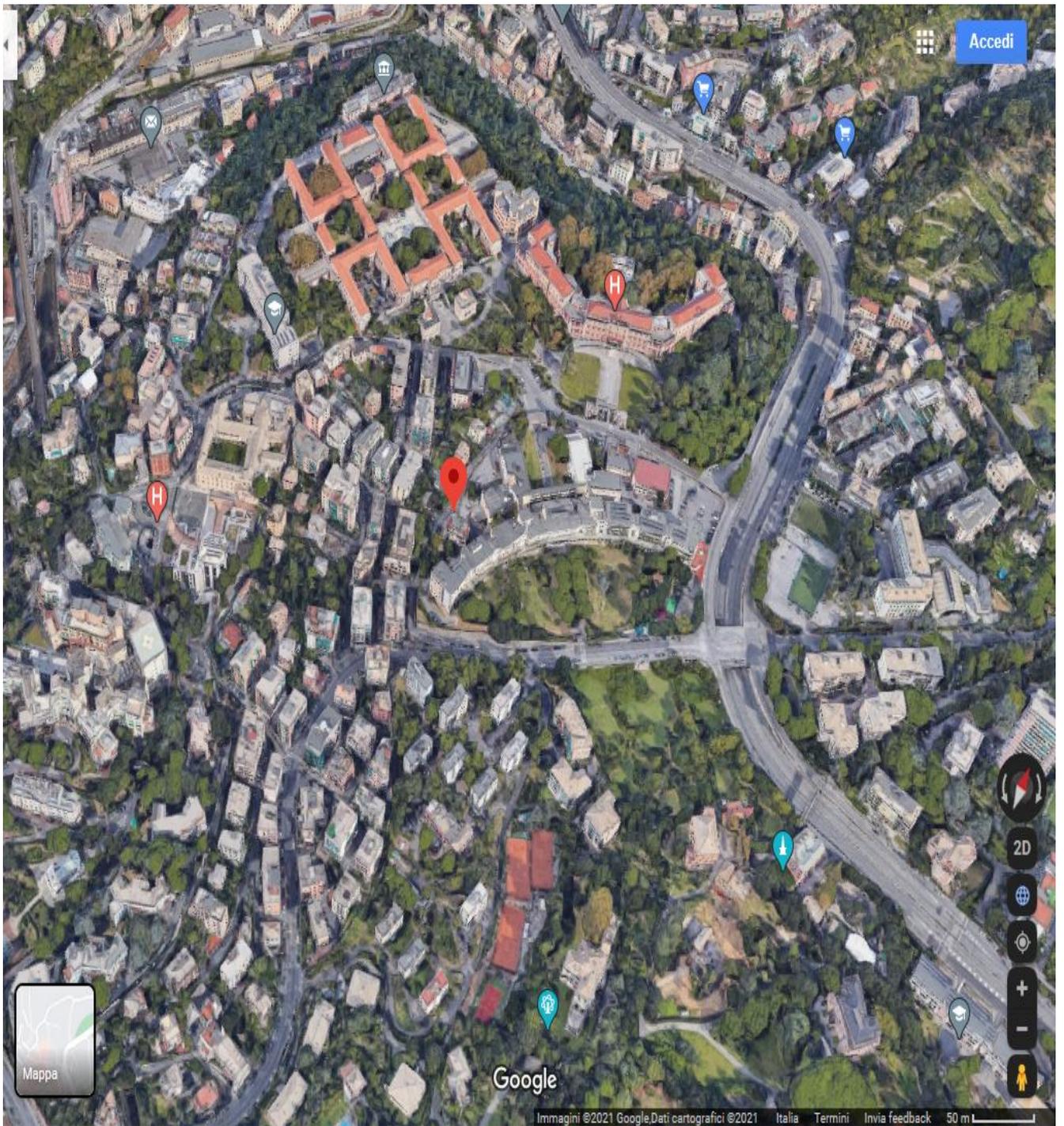
Firmato digitalmente

\* su delega del Direttore Provinciale Michele Mollero

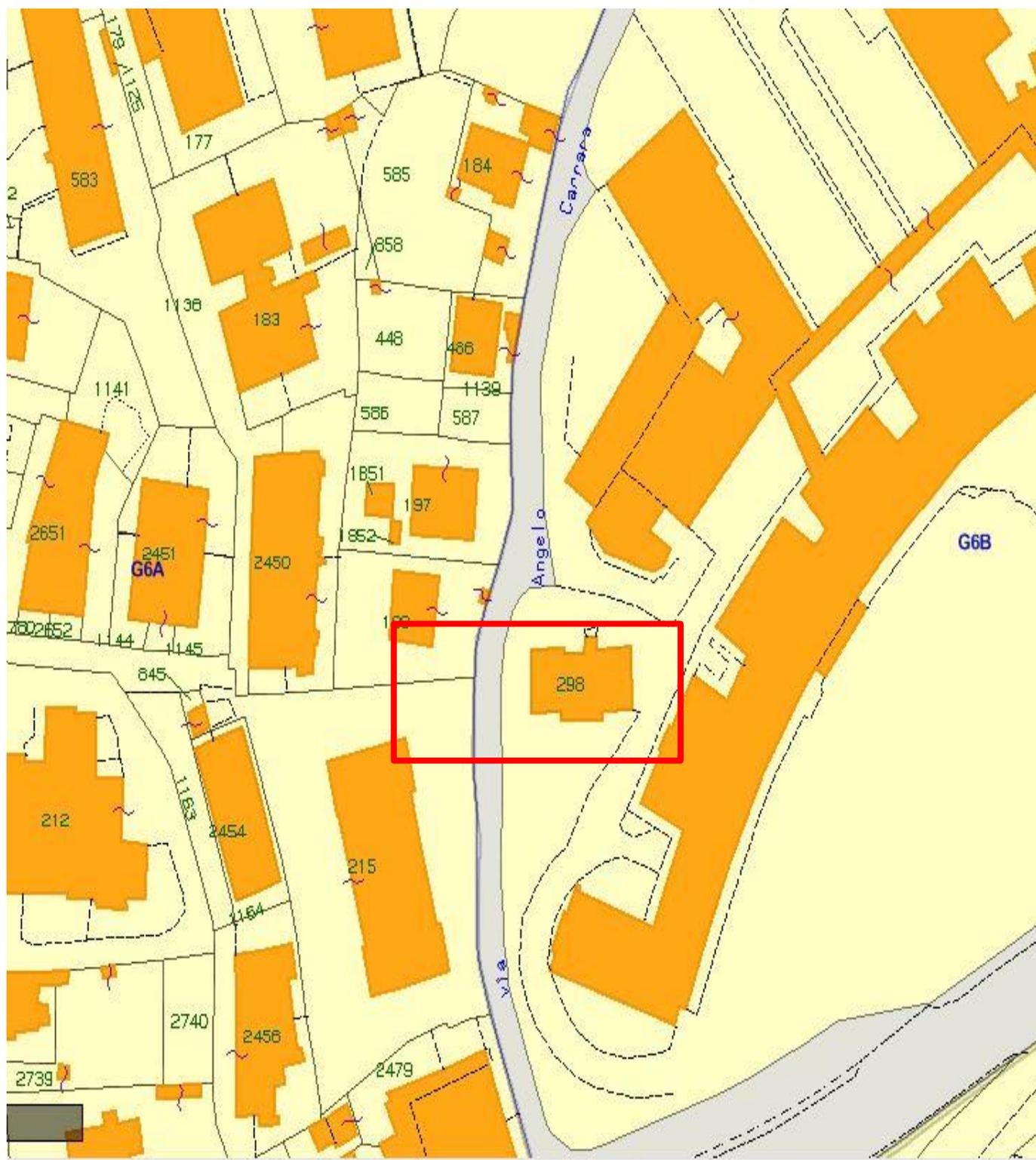
Alla presente si allegano n. **5** documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

## ALLEGATI

- 1** Visualizzazione Aerea
- 2** Estratto di mappa ed OMI
- 3** Planimetrie Catastali
- 4** Inquadramento urbanistico
- 5** Documentazione fotografica



Inquadramento aereo	
ALLEGATO N° 1	Fuori scala



## Individuazione degli immobili

Planimetria di inquadramento catastale (Catasto Terreni)	
ALLEGATO N° 2	Fuori scala







**Visuale panoramica da Via Ardini**



**Visuale posteriore dall'interno della proprietà**

Documentazione fotografica

ALLEGATO  
N° 5



**Interno piano terra**



**Scale interne**

Documentazione fotografica

ALLEGATO  
N° 5b

**Città Metropolitana di Genova**

Direzione Patrimonio

[pec@cert.cittametropolitana.genova.it](mailto:pec@cert.cittametropolitana.genova.it)

**Oggetto:** Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Genova Quarto, **Via Ardini n. 18.**

Con riferimento all'oggetto, si comunica che quest'Ufficio ha esaminato la richiesta di parere ritenendo che non fornisce “nuovi elementi” tali da poter indurre una revisione della precedente stima<sup>1</sup> che, pertanto, si conferma.

Tuttavia, appare utile condividere alcune considerazioni che – in sede di premessa – citano un principio generale, ovvero che lo Scrivente procede alla redazione degli elaborati estimali adottando i criteri e le metodologie indicati dal M.O.S.I.<sup>2</sup>. a cui si rimanda per ogni approfondimento.

In particolare, considerando che “il compendio riveste profili di straordinarietà in termini di caratteristiche e tipologia, rivestendo una destinazione non ordinaria” non è stato possibile adottare una metodologia di stima diretta, ovvero basata sulla comparazione diretta di prezzi per beni simili.

Il più probabile valore venale è stato determinato adottando un metodo di stima indiretto, ovvero tramite l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), o meglio del “Costo di riproduzione deprezzato”.

Con tali premesse – con riguardo al paragrafo conclusivo della stima inviata – si condivide quanto citato nella richiesta di parere circa “l'impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari” generato come effetto dell'emergenza sanitaria.

---

<sup>1</sup> **Inviata con PEC del 4 marzo.**

<sup>2</sup> **Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, a cura di ( ex) Agenzia del Territorio, disponibile in vendita.**

Tuttavia - date tali condizioni straordinarie di mercato che inducono a non attribuire alla stima la stessa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria - non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità.

Si precisa che tale affermazione è resa per “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”.

In conclusione – nel ribadire che rimane valido quanto già inviato - per fornire un elemento di risposta alla nota in oggetto - appare utile comunicare che anche ai fini dell’applicazione di eventuali abbattimenti, relativi a procedure d’asta, l’alea estimale associata alla valutazione è del 10% del valore già determinato.

Nel restare disponibili ad ogni chiarimento, si inviano distinti saluti.

Il Capo Area  
**Alessandro De Falco\***

\*firmato digitalmente su delega del  
Direttore Provinciale  
**Michele Mollero**

Un originale del documento è archiviato presso l’ufficio emittente



# CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E VISTO ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi dell'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267

**Proponente: Ufficio Patrimonio**

**Oggetto: ID. IMMOBILI 2 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA SITA IN VIA FRANCESCO ARDINI 18 IN COMUNE DI GENOVA**

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il presente provvedimento non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non produce effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente.

Il presente provvedimento produce effetti indiretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'ente per cui si esprime parere: FAVOREVOLE

Annotazioni o motivazioni del parere sfavorevole:

Il presente provvedimento produce effetti diretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'ente, evidenziate nelle imputazioni contabili di seguito indicate, per cui si esprime parere: FAVOREVOLE

Annotazioni o motivazioni del parere sfavorevole:

### VISTO ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

S/E	Codice	Cap.	Azione		Importo	Prenotazione		Impegno		Accertamento		CUP	CIG
					Euro	N.	Anno	N.	Anno	N.	Anno		
TOTALE ENTRATE:				+									
TOTALE SPESE:				+									

Genova li, 09/06/2021

**Sottoscritto dal responsabile  
dei Servizi Finanziari  
(POLESE BARBARA)  
con firma digitale**