Proposta n. 1541 Anno 2021

CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Patrimonio e Sviluppo economico
Servizio Patrimonio

Atto N. 1389/2021

Oggetto: ID. IMMOBILI 3 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE DENOMINATO "EX CASA CANTONIERA DI LOC. TRIGOSO" UBICATO IN SESTRI LEVANTE (GE), VIA AURELIA, CIV.65.

In data 24/06/2021 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 Metropolitano 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 Metropolitano n. 21 del 6/04/2021;

Visto il “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;

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;

Ricordato che l’Amministrazione Provinciale di Genova (oggi Città Metropolitana di Genova), a seguito del D.Lgs. 112/98 del 31.03.2001, è subentrata ad ANAS nella gestione e nell’esercizio della connessa funzione per alcune strade presenti sul territorio di competenza, tra le quali la SS 1 “Aurelia” e tutte le pertinenze legate a questa;

Precisato che tra le pertinenze della SS 1 “Aurelia”, acquisite come sopra indicato, rientra l’immobile denominato “ex casa cantoniera di Loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65, così identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- Immobile NCEU: Foglio 29 del Comune di Sestri Levante (GE) – Particella 380 - Sub 4 – Zona cens. 2 categoria D/2 – Rendita euro €. 5.310,00;

copia informatica per consultazione

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 Metropolitano (scheda n. 56, patrimonio disponibile) e a seguito della Determinazione del Sindaco Metropolitano n. 83/2020;

Appurato che il complesso immobiliare in oggetto non è sottoposto al vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., come da comunicazione prot.3679 del 03/09/2019 da parte del competente Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio tutela beni culturali;

Verificato che con nota Prot. 52988/2020 in data 15 dicembre 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 26 aprile 2021, Prot. n. 20449/2021, la Relazione Estimativa predisposta dall'Agenzia delle Entrate, allegata alla presente Determinazione Dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale, e che individua il valore dell'immobile pari ad €. 574.000,00= (Euro cinquecentosettantaquattromila/00);

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

- **Dati identificativi del cespite**: NCEU: Foglio 29 del Comune di Sestri Levante (GE) – Particella 380 - Sub 4 – Zona cens. 2 categoria D/2 – Rendita euro €. 5.310,00;
- **Valore a base d'asta**: €. 574.000,00= (Euro cinquecentosettantaquattromila/00) stabilito a cura dell'Agenzia delle Entrate;
- **Spese notarili, contrattuali e di pubblicità dell'asta**: a carico dell'acquirente;
- **Cauzione**: €. 28.700,00= (ventottomilasettecento/00) pari al 5% del valore a base d'asta;
- **Stato giuridico e vincoli**: L'immobile è attualmente condotto mediante contratto di locazione sottoscritto, ai sensi della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, in data 18/11/2013 e Registrato al n. 17036 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 1 il 21/11/2013 tra Provincia di Genova (ora Città Metropolitana di Genova) e l'Altra Liguria di Buono & Massucco snc.

  La scadenza del contratta è fissata al 31/12/2023 e l'Amministrazione ha provveduto ha formulare disdetta nel rispetto delle L. 392/1978 con raccomandata a/r Prot. 9217/2018 del 19 febbraio 2018. Alla scadenza del contratto al conduttore sarà dovuto l'avviamento ai sensi della Legge n. 392 del 27 luglio 1978.

  All'attuale conduttore in fase di gara pubblica è riconosciuta la prelazione di cui all'art. 38 della Legge 392/78. A conclusione dell'iter dell'asta pubblica, la Città Metropolitana comunicherà l'esito della stessa al conduttore, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.
- **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 per formarne parte integrante e sostanziale:

I. Avviso d'asta;

II. Norme di partecipazione e relativi allegati:

copia informatica per consultazione

(a) Allegato A - Modello per domanda di ammissione;

(b) Allegato B – Modello di offerta;

(c) Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo;

IV. Fascicolo illustrativo;

V. Relazione Estimativa;

Ritenuto di procedere alla pubblicità dell'asta, per la maggiore evidenza possibile, mediante la pubblicazione dell'avviso:

- sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova;
- sull'Albo on-line del Comune di Sestri Levante;
- 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;

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 dalla Dott.ssa Camilla Bagon, 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 denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante (GE), via Aurelia, civ.65,** così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:
   - Immobile NCEU: Foglio 29 del Comune di Sestri Levante (GE) – Particella 380 - Sub 4 – Zona cens. 2 categoria D/2 – Rendita euro € 5.310,00

2) **Di prendere atto della relazione estimativa predisposta Agenzia delle Entrate**, richiamata in premessa e allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, **che individua il valore da porre a base d'asta in €. 574.000,00=** (Euro cinquecentosettantaquattromila/00);

copia informatica per consultazione

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 valore indicato nell'avviso di asta);

4) Di approvare i seguenti documenti di gara, allegati alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale:

I. Avviso d'asta

II. 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

III. Elaborato catastale

5) Di stabilire che la pubblicità della gara venga effettuata nei modi e nei termini di cui in premessa e precisamente mediante la pubblicazione:

- sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova
- sull'Albo on-line del Comune di Sestri Levante
- 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 successivi provvedimenti 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		
TOTALE ENTRATE:				+									
TOTALE SPESE:				-									

Sottoscritta dal Dirigente
(SCRIVA FRANCESCO)
con firma digitale

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
ID. IMMOBILI 3

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

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

2. OGGETTO

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

3. METODO DI AGGIUDICAZIONE

Asta pubblica ad offerte segrete in aumento (sono ammesse solo offerte 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.

E' 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

€. 574.000,00= (Euro cinquecentosettantaquattromila/00).

copia informatica per consultazione

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un complesso immobiliare "ex casa cantoniera" sito nel Comune di Sestri Levante, località Trigoso, via Aurelia civico 65, posta all'imbocco della strada del "Bracco" (S.S.1 Aurelia), antico collegamento viario fra Sestri Levante e La Spezia.

Gli immobili che compongono il complesso si trovano sul margine superiore dell'abitato, in aderenza alla strada statale, in prossimità di un'area adibita a parcheggio pubblico.

Il complesso è costituito da:

a) Un *immobile principale* originariamente adibito a "Casa Cantoniera" ora adibito, insieme all'intero complesso in trattazione, a struttura turistico ricettiva denominata "Locanda del Borgo"; tale immobile è distribuito su tre piani: terreno, primo e sottotetto.

b) Un *corpo secondario indipendente*, ubicato sul retro dell'immobile principale in posizione rialzata, raggiungibile mediante una piccola rampa pedonale. L'edificio si sviluppa su un unico piano, ed è dotato di un piccolo ingresso attraverso il quale si accede a due camere da letto matrimoniali indipendenti.

c) Un *piccolo locale seminterrato destinato a magazzino* con annesso servizio igienico ed antibagno.

d) *Appezzamento di terreno* di superficie pari a mq 3.460 all'interno del quale sono ubicati gli immobili sopra descritti e sul quale, nella porzione sud, (500 mq ca.) è stata realizzata una strada carrabile di accesso agli edifici, un piccolo piazzale nel quale sono stati ricavati n° 8 posti auto scoperti ed alcuni giardini.

Dati catastali	L'immobile, denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65, è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali: - Immobile – NCEU: Foglio 29 del Comune di Sestri Levante (GE) Particella 380 - Sub 4 - Zona cens. 2 categoria D/2 Rendita euro € 5.310,00;

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione Estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate, agli elaborati grafici e alla Documentazione Fotografica, pubblicati sul sito della Stazione Unica Appaltante unitamente al presente avviso.

6. STATO GIURIDICO E VINCOLI

L'Amministrazione Provinciale di Genova, a seguito del D.Lgs. 112/98 del 31.03.2001, è subentrata ad ANAS nella gestione e nella funzione di alcune strade presenti sul territorio di competenza, tra le quali la SS 1 "Aurelia" e tutte le pertinenze legate a questa.

Tra queste risulta l'ex casa cantoniera di loc. Trigoso che sorge all'inizio del tratto che porta al Passo del Bracco, in una zona nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano principale.

Verificato il possibile interesse all'acquisto del bene, il Servizio Patrimonio si è attivato al fine di verificare la possibilità di giungere alla alienazione del complesso immobiliare, trasferendolo nel Patrimonio Disponibile dell'Ente.

Pertanto il cespite venne incluso già nel Piano delle Alienazioni allegato al Bilancio preventivo dell'Amministrazione Metropolitana, approvato con Determinazione del Sindaco Metropolitano n. 125 del 22/11/2018.

copia informatica per consultazione

All’espletamento di una prima procedura di alienazione ad evidenza pubblica, per un valore posto a base d’asta pari a €. 630.000,00, si dovette registrare l’esito negativo di tale procedura, poiché l’asta andò deserta.

Il cespite è attualmente inserito alla scheda n. 56 del “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni – Anno 2021” della Città Metropolitana di Genova approvato, quale allegato del Documento Unico di Programmazione, con deliberazione n. 4 del 20/01/2021 del Consiglio Metropolitano e a seguito della determinazione del Sindaco Metropolitano n. 83/2020, quale bene incluso nel patrimonio disponibile dell’Ente e destinato all’alienazione.

Il complesso immobiliare non è sottoposto al vincolo dell’interesse culturale ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., come da comunicazione prot.3679 del 03/09/2019 da parte del competente Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio tutela beni culturali.

L’immobile è attualmente locato con contratto di locazione alberghiera sottoscritto ai sensi della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, in data 18/11/2013 e Registrato al n. 17036 serie 3 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 1 il 21/11/2013 tra Provincia di Genova (ora Città Metropolitana di Genova) e l’Altra Liguria di Buono & Massucco snc.

Il canone iniziale di locazione era previsto in euro 28.306,00 e in ragione di successivi aggiornamenti Istat ammonta ad oggi a euro 28.991,04.

In data 19/02/2018 con lettera raccomandata a/r prot. n. 9217 è stata comunicata al conduttore la disdetta del contratto sopra riportato, la cui scadenza è fissata al 31/12/2023. Alla cessazione del rapporto, al conduttore sarà dovuto l’avviamento ai sensi della Legge n.392 del 27 luglio 1978.

All’attuale conduttore in fase di gara pubblica è riconosciuta la prelazione di cui all’art. 38 della Legge 392/78. A conclusione dell’iter dell’asta pubblica, la Città Metropolitana comunicherà l’esito della procedura al conduttore, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

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, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, anche se non indicate nella perizia estimativa redatta dal Servizio Patrimonio della 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, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, sebbene eccedente il ventesimo stabilito dalla legge (articolo 1538 del codice civile).

La Città Metropolitana di Genova dichiara che l’immobile non è gravato da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, fatti salvi quelli trascritti al punto 6 del presente avviso, oneri ed atti d’obbligo di qualsivoglia natura, privilegi anche fiscali e passività in genere, fatto salvo quanto descritto in precedenza.

In relazione all’immobile è in fase di redazione l’attestazione di prestazione energetica (APE).

In relazione al D.M. 37/2008 la Città Metropolitana di Genova dichiara di non prestare alcuna garanzia in ordine alla conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti posti a servizio dell’immobile oggetto di vendita. 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.

copia informatica per consultazione

Nell'immobile sono presenti alcune lievi difformità edili che saranno regolarizzate a cura e carico dell'attuale conduttore entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita. Eventuali ritardi non saranno pertanto imputabili alla Città Metropolitana di Genova.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

8. CAUZIONE

€. 28.700,00= (ventottomilasettecento/00) pari al 5% dell'importo a base d'asta, ai sensi del Regolamento della Città metropolitana di Genova per l'alienazione del patrimonio immobiliare.

La cauzione dovrà essere costituita con le modalità previste dalle Norme di partecipazione.

9. 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:

a) Allegato A - modello domanda di ammissione;

b) Allegato B - modello di offerta;

c) 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: **Città Metropolitana di Genova**	**Ufficio Protocollo**
Indirizzo: **Piazzale G. Mazzini 2**	C.A.P.: **16122**
Località/Città: **Genova**	Stato: **Italia**

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

ORE 12:00 DEL GIORNO 28 LUGLIO 2021

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

✂----------✂

Asta Pubblica. "ID. IMMOBILI 3 - Vendita di immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante, via Aurelia, civ.65.

✂----------✂

Gli offerenti avranno facoltà di ritirare la propria offerta, con o senza presentazione di una nuova, fino al momento della scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

La seduta pubblica di apertura delle offerte si svolgerà presso la sede della Città Metropolitana in Genova, Piazzale Mazzini 2, il giorno **29 LUGLIO 2021** a partire dalle ore 10,00.

copia informatica per consultazione

10. PAGAMENTO DEL PREZZO E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Il prezzo di vendita dovrà essere versato dall'acquirente in sede di stipulazione dell'atto di compravendita, che dovrà 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 della stessa. Conseguentemente l'immobile verrà consegnato all'acquirente nella medesima data.

Il contratto sarà stipulato nella forma di atto pubblico notarile.

Le spese di pubblicità dell'asta (nonché 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.

11. 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 28 GIUGNO 2021 sino al 26 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.

12. INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO

Denominazione:	Ufficio Patrimonio Immobiliare
Città Metropolitana di Genova	**Telefono n. +39 010 5499 423 – 559 – 448 – 305**
Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico	**Telefax n. +39 010 5499 443**
Piazzale G. Mazzini 2	**patrimonio@cittametropolitana.genova.it**
16122 Genova	**pec@cert.cittametropolitana.genova.it**

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

copia informatica per consultazione

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.ssa Camilla Bagon

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.

Genova, 23 luglio 2021

IL DIRIGENTE
DEL SERVIZIO PATRIMONIO
(Dott. Francesco Scriva)

copia informatica per consultazione

ALLEGATO A	AVVISO DI ASTA PUBBLICA ID IMMOBILI 3	PAGINA 1 DI 3

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 3 di **"vendita di immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante (GE), via Aurelia, civ.65".**

1 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.

2 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.

copia informatica per consultazione

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;(3)

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; (4)

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 vendita 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 28.700,00= (ventottomilasettecento/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[5]

---

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

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

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

copia informatica per consultazione

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;

(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

(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 +.

copia informatica per consultazione

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 _____[1], con riferimento all'asta ID. IMMOBILI 3 per la **"vendita di immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante (GE), via Aurelia, civ.65".**

dichiara di offrire il prezzo di:

€ _____,_____(in cifre)

(_____) (in lettere).

Data,_____[2]

FIRMA DEL DICHIARANTE[3]

[1] 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.

[2] La data non deve essere anteriore a quella di pubblicazione dell'avviso d'asta.

[3] 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

copia informatica per consultazione

MODELLO PER VERBALE DI SOPRALLUOGO

OGGETTO: ID. IMMOBILI 3 - Vendita di immobile denominato “ex casa cantoniera di loc. Trigoso” ubicato in Sestri Levante (GE), via Aurelia, civ.65.

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[1])

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 il complesso immobiliare, 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) di aver constatato puntualmente lo stato di conservazione e di manutenzione di quanto sopra indicato;

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

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

Luogo e data _____

Firma

_____

[1] *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.*

copia informatica per consultazione

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;

(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

(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 +.

copia informatica per consultazione

Città Metropolitana
di Genova

SERVIZIO PATRIMONIO

NORME DI PARTECIPAZIONE

PROCEDURA DI GARA	ID. IMMOBILI 3 - **Vendita di immobile denominato "ex casa cantoniera di loc. Trigoso" ubicato in Sestri Levante (GE), via Aurelia, civ.65**

TIPOLOGIA DI CONTRATTO	Compravendita

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	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

NORME DI PARTECIPAZIONE 1
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

copia informatica per consultazione

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.

copia informatica per consultazione

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 90 giorni, a partire dalla data di scadenza dell'avviso d'asta, e riportare l'impegno del fideiussore a rinnovare la durata

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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.

copia informatica per consultazione

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:

a) presentate da soggetti che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo 1471 del Codice Civile;

b) che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;

c) non contenute in plico chiuso e sigillato;

d) non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;

e) per persone da nominare;

f) presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;

g) non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;

h) espresse in modo condizionato;

i) incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;

j) di dipendenti della Città metropolitana che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;

copia informatica per consultazione

k) 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;

l) 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.

copia informatica per consultazione

Via Finocchiaro Aprile 1 - 16129 Genova tel. 010 5548 111 - e-mail: dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it - C.F. 80416110585

prot. n. 117
del 04.01.2021

oggetto

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

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

committente

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

copia informatica per consultazione

INDICE

Richiesta di valutazione 2

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 2

1.1 Descrizione degli immobili 2
1.2 Sopralluogo 5
1.3 Dati catastali 5
1.4 Titolarità del bene 5
1.5 Ubicazione OMI 6
1.6 Localizzazione urbanistica / INFORMAZIONI EDILIZIE 6
1.9 Consistenze 7
1.10 Contratto di locazione 8
1.11 Tentativi di vendita precedenti 9

PARTE II – VALUTAZIONE DEI BENI 11

2.1 Criteri e metodologie estimative 11
2.2 Scopo della stima 12
2.3 Analisi del mercato non residenziale metropolitano 12
2.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA 18
2.5 Costo di riproduzione deprezzato 20
Conclusioni 31

Agenzia delle Entrate,- Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.uptGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

RICHIESTA DI VALUTAZIONE

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

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

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un complesso immobiliare "ex casa cantoniera" sito nel Comune di Sestri Levante, località Trigoso, via Aurelia civico 65, posta all'imbocco della strada del "Bracco", antico collegamento viario fra Sestri Levante e La Spezia, che passando per l'omonimo passo posto a m. 615 s.l.m. attraversa Carrodano e Brugnato, permettendo di superare la costa ligure in un tratto particolarmente impervio e scosceso.
Gli immobili in esame si trovano sul margine superiore dell'abitato, in prospicienza della strada statale SS1, in prossimità di un'area adibita a parcheggio pubblico.

Il complesso in esame è costituito da:

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

Al piano terreno è presente un locale adibito a ristorazione, un locale cucina, una saletta, un servizio igienico con relativo antibagno, un locale d'ingresso denominato loggia ed un locale dispensa sottoscala.
In fase di sopralluogo si è riscontrato un problema di umidità di risalita in prossimità della finestra sud-est della sala ristorazione.
È inoltre presente un vano scale per il collegamento con i due piani superiori, privo di ascensore, con accesso autonomo dall'esterno e collegato internamente con i suddetti locali. In aderenza all'immobile, sul lato nord-ovest è stato realizzato un piccolo locale caldaia non riportato né sulla planimetria fornita né sulla pianta catastale attualmente agli atti.
Al primo piano sono presenti tre camere da letto tutte dotate di servizio igienico annesso e due di esse con relativo antibagno.
Al piano sottotetto in luogo di quattro dei cinque locali ad uso ripostiglio/ locale di sgombero, indicati sulla planimetria fornita e sulla pianta catastale, è presente una camera da letto doppia, con un piccolo spazio soggiorno ed un ampio servizio igienico. Sono inoltre presenti quattro finestrini a vasistas che illuminano detti ambienti, non riportati sui suddetti elaborati grafici; il pavimento è realizzato in parquet laminato finitura legno, le falde inclinate del tetto sono rivestite in perlinato ligneo.
È inoltre presente un locale ripostiglio avente accesso dal vano scala
L'immobile gode di una buona panoramicità.

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

I locali del corpo "b" secondario presentano finiture similari a quelle del corpo "a" principale: impianto di riscaldamento con elemento radianti in alluminio bianco, porte in legno massello, pavimenti e pareti dei servizi in piastrelle ceramiche di tipo "al rustico", falde del tetto finito in perlinato e travi in legno a vista, pareti intonacate, rasate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, Tv-Sat ed aria condizionata.
L'immobile gode di una buona panoramicità.
Lo stato manutentivo generale è buono in quanto gli immobili sono stati sottoposti ad una integrale ristrutturazione per la suddetta trasformazione in struttura ricettiva i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2004 (vedasi in allegato copia del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Sestri Levante in data 13.10.2004).

c) Un piccolo locale seminterrato indicato sulla planimetrica catastale come "dispensa" con annesso servizio igienico ed antibagno, avente accesso mediante serranda metallica, attualmente utilizzato come deposito biciclette/magazzino, affacciante direttamente sulla strada pubblica sul lato sud-est del lotto. Lo stato manutentivo risulta discreto.

d) Appezzamento di terreno di superficie pari a mq 3.460 all'interno del quale sono ubicati gli immobili sopra descritti e sul quale, nella porzione sud, (500 mq ca.) è stata realizzata una strada carrabile di accesso agli edifici, un piccolo piazzale nel quale sono stati ricavati n° 8 posti auto scoperti ed alcuni giardini.
La parte dell'appezzamento posta sul lato nord delle costruzioni presenta giacitura declivia con orientamento a sud-ovest, è dotata di buona panoramicità con sistemazione ad ampi terrazzamenti ed utilizzata ed area verde: sono presenti diversi ulivi, alcune piante di fichi d'india e di vite.

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

1.2 SOPRALLUOGO

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

1.3 DATI CATASTALI

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

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

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

Si riportano in allegato le planimetrie/elaborati grafici del compendio.
Si segnala che prima dell'alienazione degli immobili dovranno essere presentate nuove planimetrie catastali aggiornate per quanto concerne le difformità esistenti rispetto allo stato di fatto.

1.4 TITOLARITÀ DEL BENE

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

1.5 UBICAZIONE OMI

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

Si riporta in allegato una planimetria di inquadramento OMI.

1.6 LOCALIZZAZIONE URBANISTICA / INFORMAZIONI EDILIZIE

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

Si riporta in allegato l'estratto del PUC.

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

1.9 CONSISTENZE

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

- Piano terreno (ristorazione + vano scale) = mq 107
- Piano primo (camere e servizi escluso vano scale) = mq 90
- Piano sottotetto (camera e ripostiglio escluso vano scale) = mq 90
- Corpo indipendente = mq 57
- Locale ripostiglio piano strada = mq 21

Totale superfici coperte = mq 365

- **Totale superficie lotto (mappale 380) = mq 3.460**
- Area esterna strettamente pertinenziale (piazzale di manovra, 8 posti auto, giardini) = ca. mq 500
  Sedime superfici coperte (107+57+21) = mq 185
- Altre aree pertinenziali (3.460 - 500 - 185) = mq 2.775

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

1,00 = superfici principali

0,50 = superfici accessorie dirette

0,10 = aree pertinenziali attrezzate (giardini, strada di acceso, parcheggio) strettamente connesse con l'uso dell'immobile

0,01 = ulteriori aree connesse all'uso dell'immobile ma prive di particolari opere di sistemazione. Si specifica che per quanto concerne le ville, il coefficiente previsto dal DPR 138/98 per le aree superiori a 5 volte la superficie dei vani principali è pari al 2%. Nel presente caso si ritiene

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

Si riporta di seguito il relativo conteggio:

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

1.10 CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

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

1.11 TENTATIVI DI VENDITA PRECEDENTI

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

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

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

Generali | Caratteristiche immobile | Comunicazioni

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

Punto di acquisto: Patrimonio

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

Generali | Caratteristiche immobile | Comunicazioni

Comunicazioni:

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

Generali | Caratteristiche immobile | Comunicazioni

Comune: Sestri Levante
Indirizzo: via Aurelia, civ.65
CAP: 16039
Catasto:
NCEU: Foglio 29 del Comune di Sestri Levante (GE) – Particella 380 - Sub 4 – Zona cens. 2 categoria D/2 – Rendita euro € 5.310,00;
Superficie: 269
Link immobile: Sito internet: immobiliare.it

Galleria

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

PARTE II – VALUTAZIONE DEI BENI

2.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso un metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono baste sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

2.2 SCOPO DELLA STIMA

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

2.3 ANALISI DEL MERCATO NON RESIDENZIALE METROPOLITANO

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

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

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

In questo Rapporto, si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali1 relativi al comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) e al settore produttivo (PRO). In particolare si approfondiscono le dinamiche delle compravendite delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

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

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a ½ equivale a ½ transazione);

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

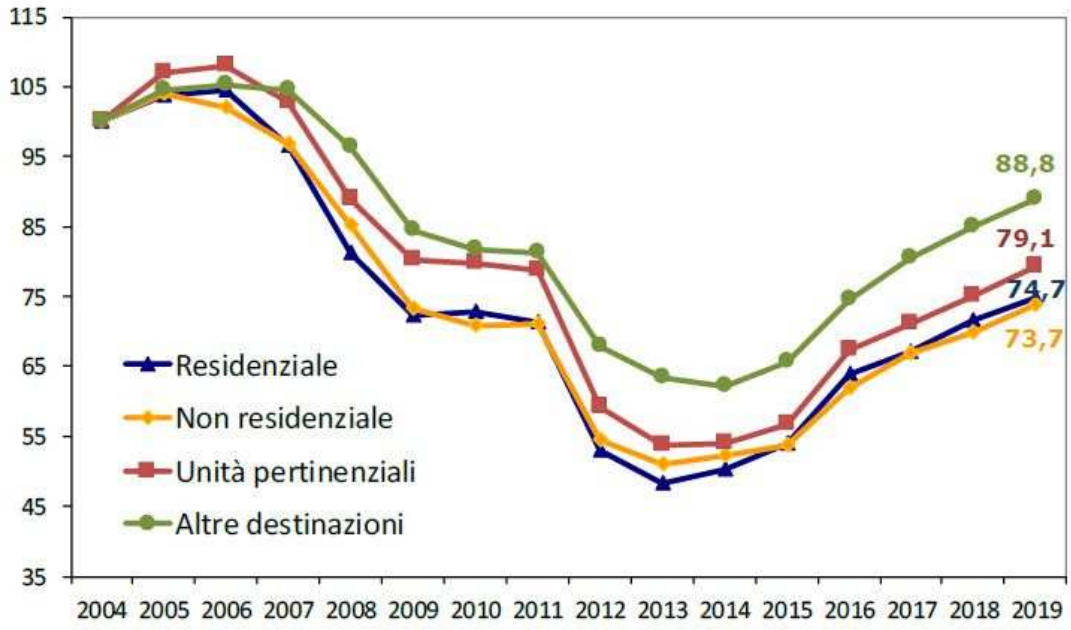
copia informatica per consultazione

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

Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

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

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



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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

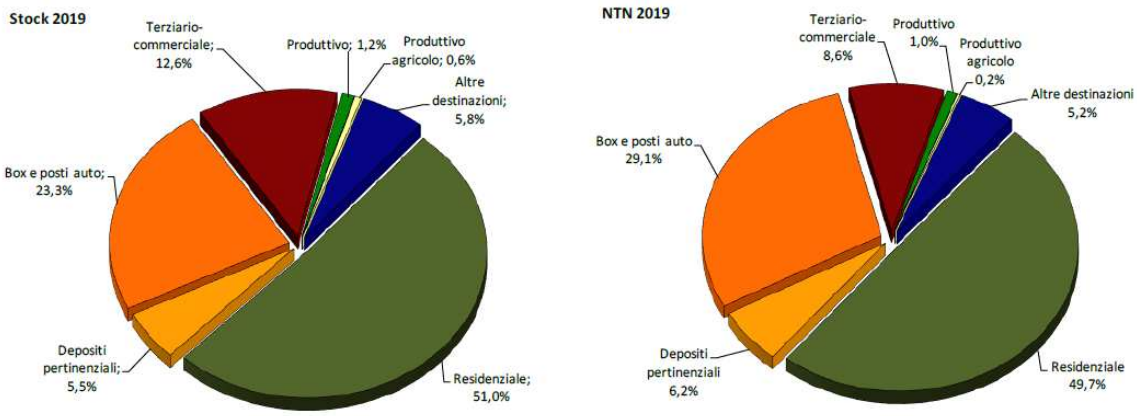
copia informatica per consultazione

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

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

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

Figura 2: Distribuzione dello *stock* e del NTN per settore



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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

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

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

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

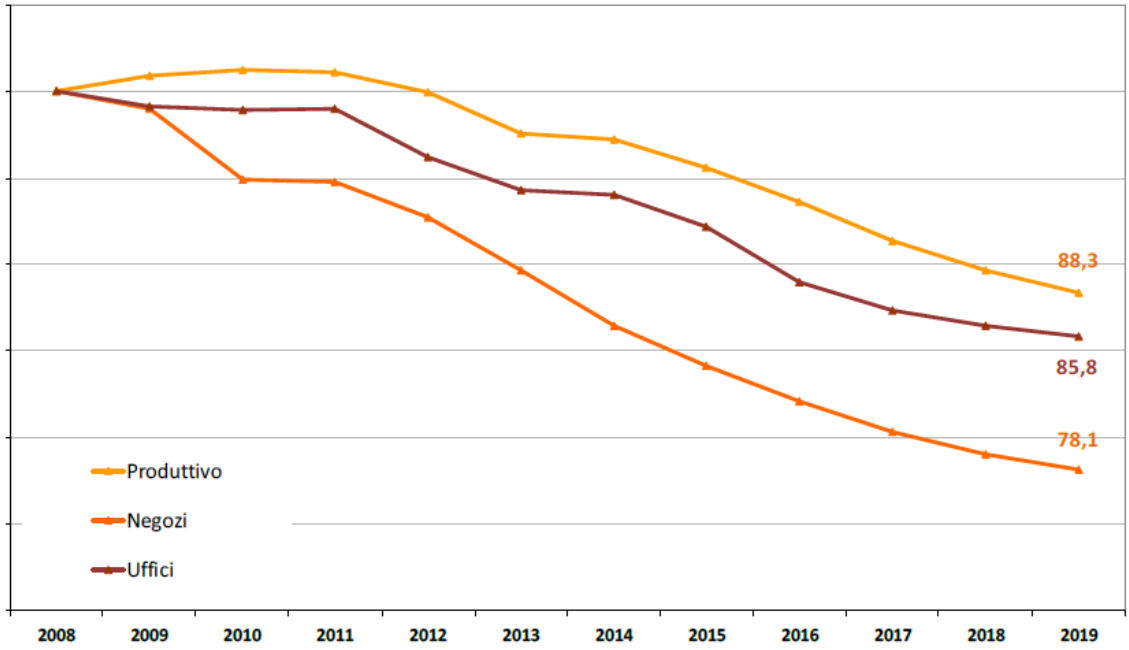
copia informatica per consultazione

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

Area	Quotazione media Uffici 2019 (€/m²)	Var % 2018/19	Quotazione media Negozi 2019 (€/m²)	Var % 2018/19	Quotazione media Produttivo 2019 (€/m²)	Var % 2018/19
Nord Ovest	1.503	2,1%	1.628	0,2%	510	-1,4%
Nord Est	1.343	-1,0%	1.599	-1,2%	459	-1,3%
Centro	1.552	-2,9%	1.711	-2,7%	527	-2,2%
Sud	1.100	-1,4%	1.344	-0,7%	408	-1,0%
Isole	1.059	-1,3%	1.252	-1,2%	423	-1,2%
ITALIA	**1.356**	**-0,7%**	**1.523**	**-1,1%**	**477**	**-1,4%**

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

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



Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

Quadro di sintesi locale del mercato di riferimento

Per quanto concerne il mercato locale di riferimento si riporta di seguito quanto pubblicato sul sito della Regione Liguria al seguente link:
https://www.regione.liguria.it/homepage/turismo/osservatorio-turistico-regionale/le-nostre-analisi/altri-studi-e-ricerche-sul-turismo-in-liguria.html
nel documento di sintesi del "Rapporto sulla Redditività degli Alberghi Liguri" per gli anni 2016 -2019.

L'ANDAMENTO DELLE IMPRESE ALBERGHERIE LIGURI IN SINTESI

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

All'aumentare del fatturato, tuttavia, non corrisponde un andamento positivo dei margini, con un calo della redditività operativa sia dal 2016 al 2017, sia l'anno seguente. Questo andamento è spiegato dalla dinamica dei costi, che risultano in costante aumento nel triennio analizzato. Tra questi, spiccano i costi per il personale, che hanno un incremento sia nel 2017 (+6 %) che nel 2018 (+10,31%).

A fronte della moderata crescita del fatturato, appaiono limitati gli investimenti strutturali, in linea con quanto rilevato da Federalberghi nel 20171 e nel 20192. Risulta inoltre in calo la percentuale di fatturato destinata a nuovi investimenti in capitale fisso tra il 2017 e il 2018.

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

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

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

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

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

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

2.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

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

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

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

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

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

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

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

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

2.5 COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Il procedimento si sintetizza nel seguente algoritmo completo:

VM = [CAA + OAA] + [(OUPS + OCC) + (COI + CSC + CSE) + (CAL + SG + SC + OP)] + [OFA + OFC] + UP - (ΔDF + ΔOF + ΔOE)

Algoritmo semplificato:
VM = CA + CC + OF + UP - Δ

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

I simboli sopra utilizzati sono meglio specificati nella sottostante tabella.

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

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

1) Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare.
2) Determinazione del valore dell'area mediante il rapporto di complementarietà 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.

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

1) Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare.

La tempistica delle varie fasi necessarie al completamento dell'operazione immobiliare, consistente nella realizzazione ex novo di un bene analogo a quello oggetto di valutazione, è stata esplicitata nella seguente tabella riassuntiva.
In particolare le diverse fasi dell'intervento sono articolate seguendo un andamento logico del processo produttivo edilizio.

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

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

$V = V_A + V_F$

$V_A = p\% \times V$

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

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

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

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

Nel caso in esame la percentuale **p** viene determinata con riferimento all'incidenza media dell'area edificabile sul valore del realizzato nel contesto territoriale in questione e per la tipologia del fabbricato. In considerazione della sua ubicazione non centrale detta incidenza può essere assunta nella misura del **15%**.
Al costo di acquisto vanno sommati poi i relativi oneri di trasferimento (imposte e spese notarili), per un ammontare di circa il **15%** sul costo dell'area.

3) Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione.

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

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

A5 - Villa singola di pregio	slp	239 mq
	volume	789 mc
Edilizia Residenziale	tempi	15 mesi
di tipo medio	costo	1.536 €/mq
e di pregio		465 €/mc
A6 - Villa singola di pregio	slp	823 mq
	volume	2716 mc
Edilizia Residenziale	tempi	25 mesi
di tipo medio	costo	1.585 €/mq
e di pregio		480 €/mc

Dai dati soprariportati emerge che in tutti e tre i casi il costo di costruzione unitario complessivo è uguale o di poco superiore ad € 1.500/mq, indipendentemente dalle variazioni più o meno consistenti delle superfici degli immobili realizzati.
Considerato nello specifico la destinazione turistico-ricettiva e la presenza di un'area esterna di importanti dimensioni si è optato per il terzo caso. I cui elementi di maggior dettaglio sono i seguenti:

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

Il costo unitario delle opere sopra indicato è comprensivo anche dei costi di idoneizzazione delle superfici scoperte aventi dimensioni pari a mq 1.290.
Vengono di seguito riportate le consistenze complessive dell'immobile, determinate sulla base delle planimetrie depositate agli atti dello scrivente:

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

Per quanto concerne i costi di sistemazione delle aree esterne, non vengono computati come voce distinta in quanto a seguito dell'adozione del riferimento "DEI – tipologia A6 Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio" essi risultano già conteggiati nei costi generali delle superfici coperte.
Al costo tecnico si aggiungono le spese indirette: spese generali ed onorari professionali sotto specificate.

Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione

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

Oneri Professionali

Tali costi in precedenza erano di norma calcolati sulla base delle "Tabelle delle tariffe professionali degli Ingegneri ed Architetti" (Legge 43/1949 e s.m.i.) e successivo D.M. 04.04.2001 (aggiornamento degli onorari spettanti agli Ingegneri ed Architetti) che definivano l'entità delle parcelle in funzione della categoria delle opere e del loro ammontare.
Il D.L. 24.01.2012 n° 1 art. 9 ha abrogato le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico e ne ha vietato qualsiasi riferimento nei contratti.
Nel presente caso si è quantificata nella percentuale cautelativa del 7% l'incidenza complessiva di detti oneri sul Costo Tecnico di Costruzione.

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upfGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

Spese Generali e di amministrazione

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore.
Tali costi variano fra il 2% ed il 3% del Costo Tecnico di Costruzione e degli oneri di urbanizzazione/ contributo sul costo di costruzione.
Nel caso in esame viene assunta la quota ordinaria del 2%.

Spese di commercializzazione

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

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

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

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

$$\mathbf{Of = 50\ CT\ [(1 + r)^n - 1]}$$

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

r = **2,00%** (considerato che l'EURIRS alla data del 15.02.2021 relativo alla durata di tre anni è negativo (pari a –0,48%) si assume solamente lo spread del 2%).

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

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

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

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

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE [COST APPROACH]						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo acquisto area Cac	15,00%		€		137.779
ONERI	Oneri acquisto area Oac	15,00%		€	137.779	20.667
	costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]					158.446
COSTI DIRETTI E 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	365	578.525
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - Area Verde			mq		0
ONERI	Oneri di urb. Primaria e Secondaria e Costo Costr. - Oups e Oucc		115,78	mq	203	23.503
	Oneri di urbanizzazione sulle aree		14,43	mq	500	7.215
	Onorari professionali Op = op% x (∑Csc+∑Cse)	7%		€	578.525	40.497
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (∑Csc+∑Cse+∑Ou)	2%		€	609.243	12.185
	Spese di commercializzazione Sc =	1%		€	578.525	5.785
	costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]					667.710
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)^n -1]	158.446	2,00%	48	50%	6.531
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)^n -1]	667.710	2,00%	20	50%	11.203
	ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]					17.733
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	158.446	6.531	164.977	15%	24.747
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf +Off)	667.710	11.203	678.913	15%	101.837
	utile del promotore [Up = Upa + Upf]					126.583
	VALORE DI COSTRUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]					970.473

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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.):

$$\Delta\, df = \Sigma_i \left[(t_i / n_i \times 100 + 20)\, 2 / 140 - 2{,}86\right] \times \gamma_i$$

Nella quale:

n_i rappresenta la vita utile economica di ogni categoria di opere del fabbricato (strutture, finiture ed impianti);
t_i è l'età apparente delle opere del fabbricato legata alle sue effettive condizioni manutentive e non alla sua reale vetustà;
γ_i è l'incidenza di ogni opera sul costo di costruzione a nuovo complessivo. Con riferimento alla tabella riassuntiva dei costi e delle percentuali di incidenza per la tipologia edilizia A6 del prezziario D.E.I., le percentuali per ciascuna componente edilizia vengono assunte nella misura del 38,16% per le strutture, del 50,30% per le finiture e del 11,54% per gli impianti.

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

Nella sottostante tabella viene riportato il conteggio del deterioramento fisico.

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

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

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

- Non è presente un impianto ascensore nell'immobile principale con conseguenti limitazioni al suo utilizzo; per tale carenza si quantifica una perdita di valore pari al **5%.**
- La dislocazione della struttura su due distinti edifici comporta maggiori difficoltà e spese di gestione dell'attività: per tale carenza si attribuisce una perdita di valore del **5%**.

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

L'**obsolescenza economica** deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.
Il complesso in esame si ritiene penalizzato per la sua ubicazione decentrata rispetto al centro, al nucleo storico principale, ed alle spiagge del Comune di Sestri Levante; seppure la sua posizione decentrata in un'area verde/panoramica e affacciante sulla rinomata strada del passo del Bracco, apporti comunque un discreto pregio all'attrattività turistico ricettiva ivi insediata.

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

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

8) <u>Determinazione del costo di riproduzione deprezzato.</u>

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

DEPREZZAMENTO		incidenza γ	percen-tuale d	valori €
Valore di riproduzione Area	Va = (Ca+Ofa+Upa)			189.723
Valore di riproduzione a nuovo	Vnf = (Ctf+Off+If+Upf)			780.750
Deprezzamento fisico	dtot = S [(Ai + 20)²/140 – 2,86] γi	780.750	15,84%	123.671
Deprezzamento funzionale	Δdf = d tot x Vnf	780.750	20,00%	156.150
Deprezzamento economico	Δdf = d tot x Vnf	780.750	15,00%	117.112
			Valore di Riproduzione [Vd = Va + Vnf – Δ]	573.540
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO Arrotondato				€ 574.000

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

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

CONCLUSIONI

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

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

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

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

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

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

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

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

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

Genova, aprile 2021

SL

IL RESPONSABILE TECNICO
Alessandro De Falco
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE
*Luca MONTOBBIO**
Firmato digitalmente

**firma su delega del Direttore Provinciale Michele Mollero*

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

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

Agenzia delle Entrate, - Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale–Territorio
Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova tel. 010 5548111 dp.Genova.upGenova@agenziaentrate.it

copia informatica per consultazione

Via Finocchiaro Aprile 1 - 16129 Genova tel. 010 5548 111 - e-mail: dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it - C.F. 80416110585

ALLEGATI

1 **Visualizzazione aerea**

2 **Estratto di mappa catastale, OMI ed inquadramento urbanistico**

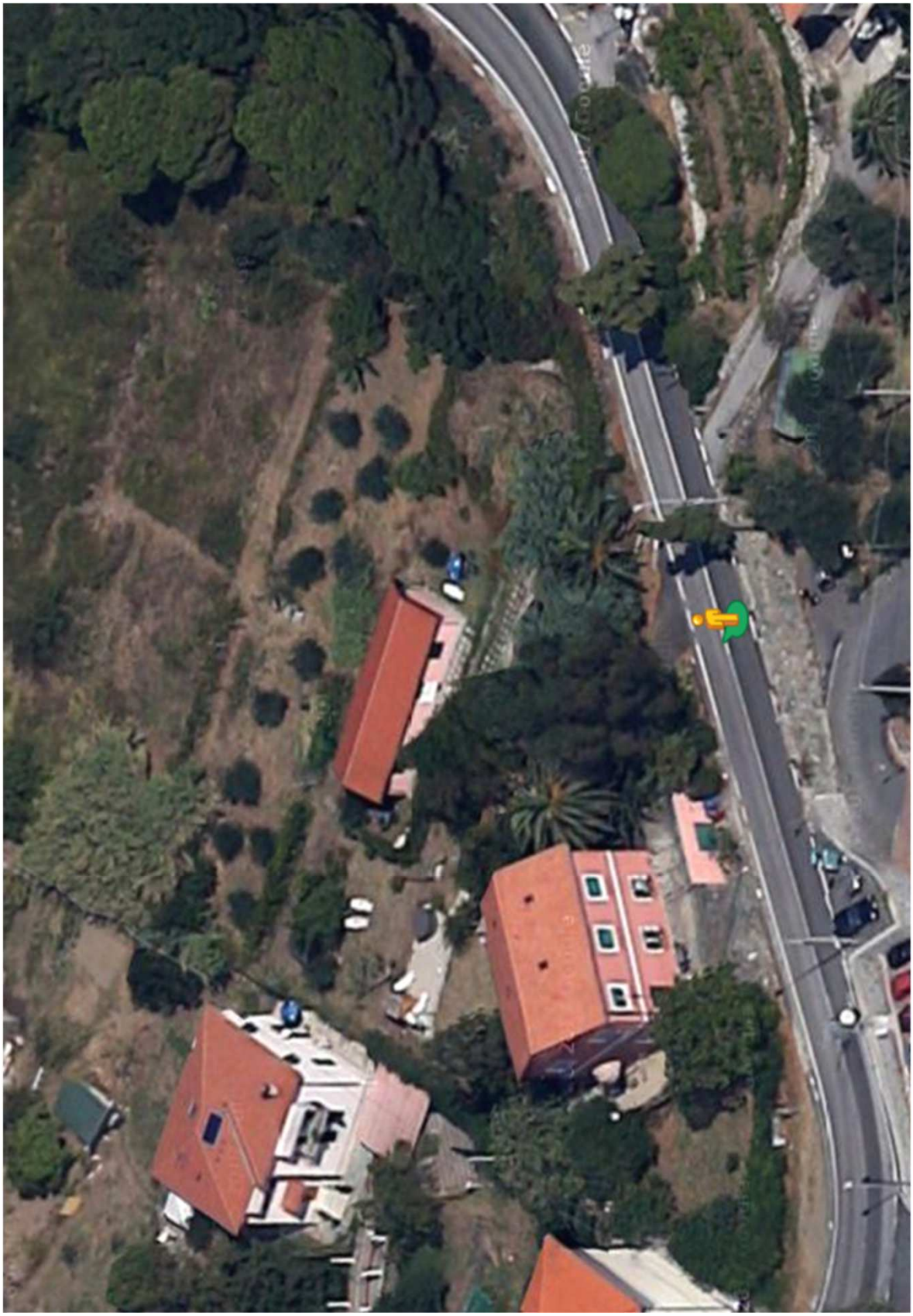
3 **Scrittura Privata del 10.11.2013 di modifica contratto di locazione**

4 **Attestazione non presenza vincolo culturale e certificato di agibilità**

5 **Planimetrie catastali e piante immobili**

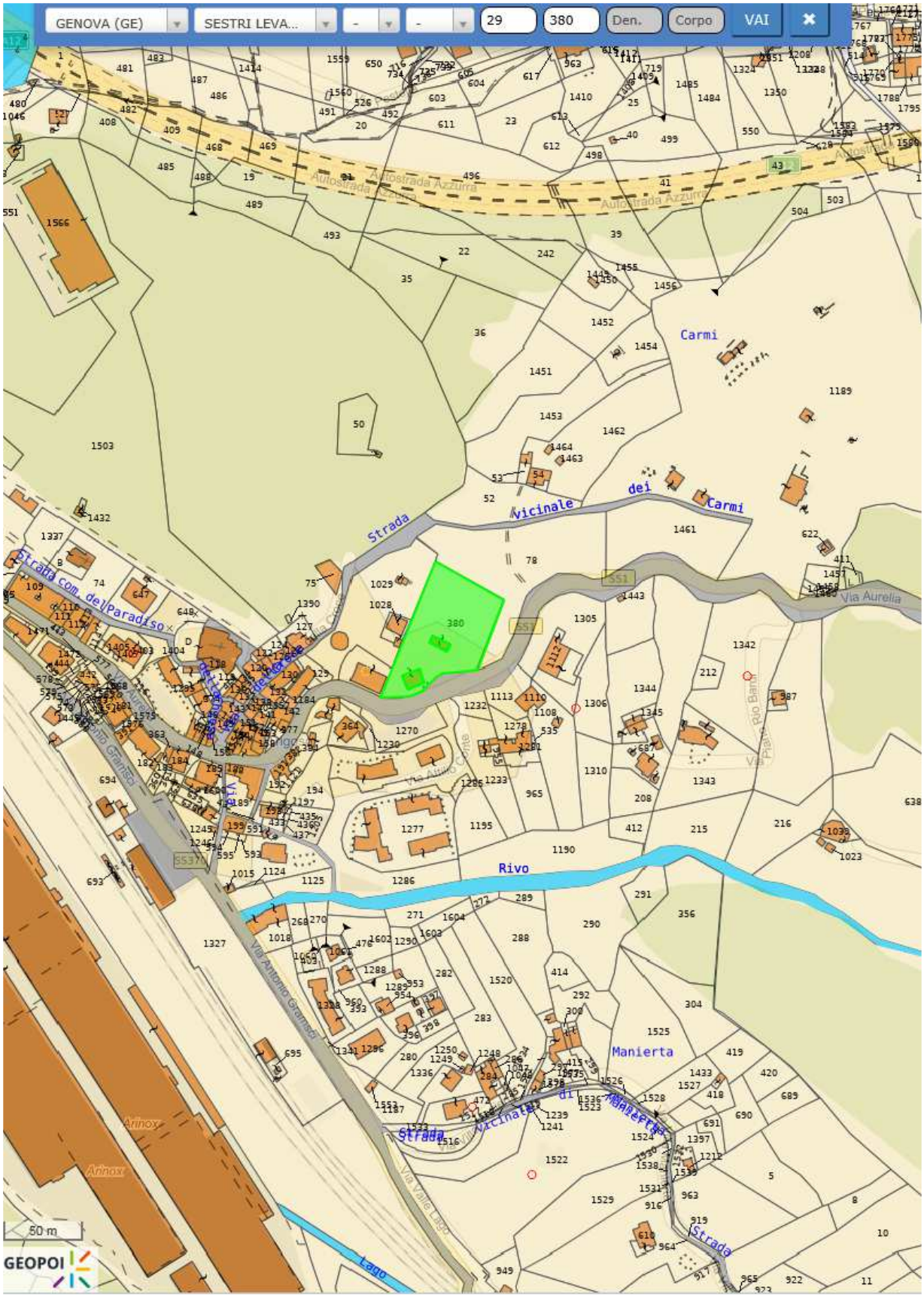
6 **Documentazione fotografica**

copia informatica per consultazione



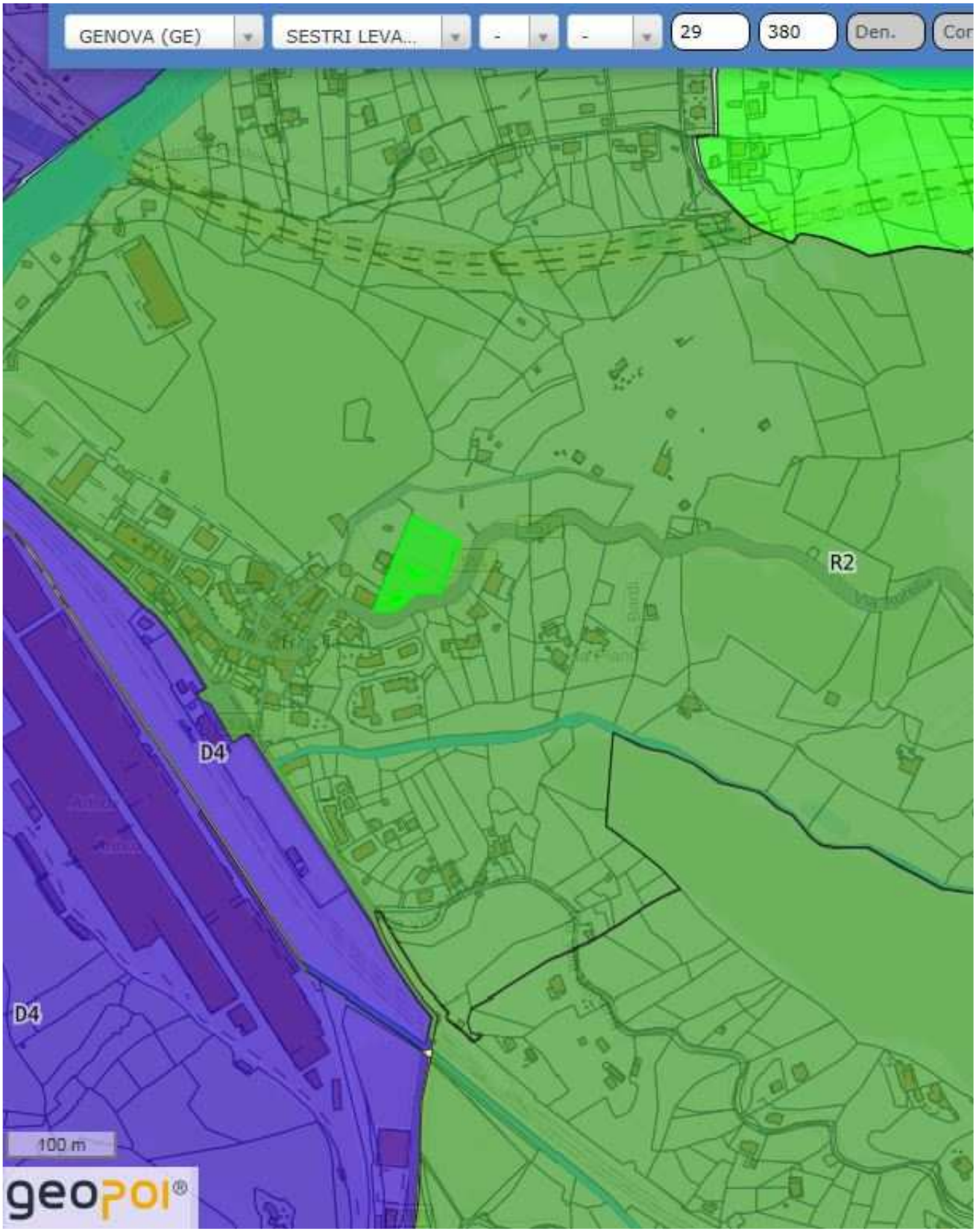
Visualizzazione aerea	
ALLEGATO n° 1	

copia informatica per consultazione



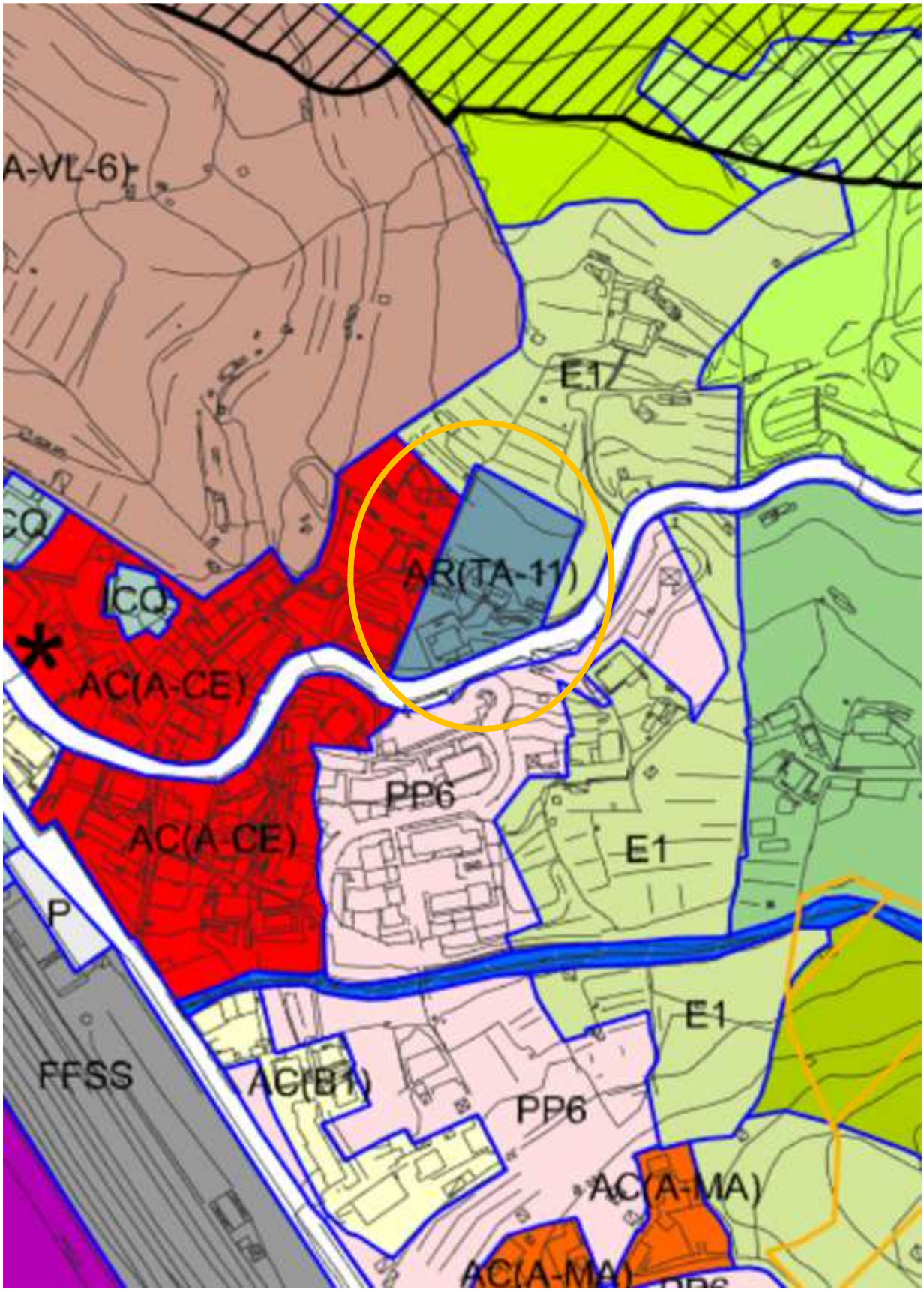
Estratto di mappa catastale	
ALLEGATO n° 2a	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione



Planimetria di inquadramento OMI	
ALLEGATO n° 2b	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione



Inquadramento Urbanistico	
ALLEGATO n° 2c	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione

ART. 27.15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi sulle aree di pertinenza consentiti al fine di arricchire le dotazioni della struttura ricettiva dovranno rispettare le disposizioni generali degli ambiti paesistici di riferimento (NI-CO per le aree prossime agli edifici e IS-MA per le aree collinari) preservando le alberature esistenti e mirando al ripristino dell'assetto agricolo della fascia più alta della collina.
E' consentila la realizzazione di pertinenze nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.4, 2°, 4° e 6° comma.
E' ammessa la costruzione di locali interrati nei limiti di cui all'art. 5, punto 5.3, 2° comma e 3° comma, lett. a) e b).

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

Norme di conformità urbanistica	
ALLEGATO n° 2d	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione

PROVINCIA DI GENOVA

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

T R A

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

IL DICHIARANTE

E

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

PREMESSO CHE

- la Provincia di Genova e "L'Altra Liguria di Buono e Massucco S.n.c.", in data 16 aprile 2004 hanno sottoscritto il contratto di locazione relativo a due case cantoniere site rispettivamente in località Trigoso ed in località Bracco, registrato presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio di Genova 1 in data 20 aprile 2004 al n. 4620;

L'ALTRA LIGURIA di Buono e Massucco s.n.c. Via Aurelia 190 16039 Sestri Levante (GE)

- la durata della locazione è di anni 9 (nove) ed è decorsa dal primo giorno del mese successivo alla data di ultimazione dei lavori relativi ad ogni singolo immobile, ovvero, rispettivamente, dalla data dell'01/01/2005 per l'ex casa cantoniera ubicata in località Trigoso e dalla data dell'01/07/2006 per l'ex casa cantoniera ubicata in località Bracco;
- con apposito verbale dell'11/10/2012 il conduttore ha riconsegnato alla

Scrittura privata di modifica locazione	
ALLEGATO n° 3a	

copia informatica per consultazione

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

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Modifica contratto originario

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

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

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

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

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

- L'articolo 4 è così sostituito:

copia informatica per consultazione

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

- L'articolo 5 è così sostituito:

"Le parti concordano che:

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

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

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

Art. 2 Canone

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

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

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

Scrittura privata di modifica locazione	
ALLEGATO n° 3c	

copia informatica per consultazione

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

Art. 3 Riconoscimento spese per lavori

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

Art. 4 Situazione rimborso spese per lavori

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

Art. 5 Spese di manutenzione

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

copia informatica per consultazione

dipendenti da vetustà o da caso fortuito.

1) Spese di manutenzione ordinaria

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

2) Spese manutenzione straordinaria

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

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

Art. 6 Convalida

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

Art. 7 Spese contrattuali

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

Scrittura privata di modifica locazione	
ALLEGATO n° 3e	

copia informatica per consultazione

Art. 8 Rinvio alla legislazione vigente

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

Art. 9 Foro competente

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

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Genova, 18 NOV. 2013

Provincia di Genova

IL DIRETTORE

Genova, 18 NOV. 2013

"L'Altra Liguria di Buono e Massucco S.n.c."

Sig. Marcello Massucco ______

Sig.ra Barbara Buono ______

UFFICIO TERRITORIALE DI GENOVA 1
atto registrato il 21/11/13 n. 17036 Serie 3
ed esatti euro 67,00

Il Capo Team

6

Scrittura privata di modifica locazione	
ALLEGATO n° 3f	

copia informatica per consultazione

Ministero per i beni e le attività culturali
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI

AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO
11 SET 2019

Prot. n. 3679
Class. 34.07.01/130

Genova 3.9.2019

Città metropolitana di Genova
Protocollo Generale
N. 0044727 del 11/09/2019
Class: 12.03
0002822588

Alla Città Metropolitana di Genova
Largo F. Cattanei 3
16147 GENOVA

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

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

In riscontro alla richiesta di codesto Ente di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. relativa al bene in oggetto, pervenuta a questo Segretariato Regionale con nota prot. 847 del 01/03/2019, secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i.;
Visto il D.lgs. 22/01/2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6/07/2002, n. 137* e successive modifiche ed integrazioni;
Visto il Decreto Dirigenziale interministeriale 06/02/2004 e s.m.i. riguardanti la verifica dell'interesse culturale;
Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29/08/2014, n. 171, *Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24/04/2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23/06/2014, n. 89* e, in particolare, gli artt. 32 e 39 che istituendo la Commissione regionale per il patrimonio culturale ne definiscono composizione e compiti;
Visto il Decreto del Direttore Generale Bilancio del MiBACT in data 23/03/2018, con il quale è stato conferito alla Dott.ssa Elisabetta Piccioni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Liguria;
Vista l'istruttoria della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio della città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona prot. 12011 del 30/05/2019;
Vista la documentazione agli atti;
Assunta la deliberazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Liguria nella seduta del 31/05/2019, si dichiara che il bene immobile di seguito descritto

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010.2600.008
e-mail: sr-lig@beniculturali.it
mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it

Attestaz. non presenza vincolo culturale	
ALLEGATO n° 4a	

copia informatica per consultazione

NON PRESENTA I REQUISITI DI INTERESSE

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

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

L'alienazione del bene in oggetto non necessita di ulteriori pareri di competenza.
Sarà cura di questo Ufficio completare le procedure informatiche previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i..
Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:
a) amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente atto, ai sensi dell'articolo 16 del D.lgs.42/2004 e s.m.i.;
b) giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D.lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla comunicazione;
c) straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24/11/1971, entro 120 giorni dalla data di comunicazione del presente atto.
E' altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1 D.lgs. 104/2010.

Il Coordinatore dell'Ufficio Tutela Beni Culturali
Arch. Costanza Fusconi

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA
IL SEGRETARIO REGIONALE
Dott.ssa Elisabetta Piccioni

Michela Forino
Tel 010 2488057
michela.forino@beniculturali.it

Attestaz. non presenza vincolo culturale	
ALLEGATO n° 4b	

copia informatica per consultazione

RICH

COMUNE DI SESTRI LEVANTE

PROVINCIA DI GENOVA

AREA 05: Urbanistica - Edilizia Privata

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

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

IL DIRIGENTE

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

Fabbricato "A"

Piano seminterrato:	vani ad uso magazzino n. 1 (uno); vani accessori n. 2 (due);
Piano Terra:	vani ad uso commerciale n. 1 (uno); vani accessori n.3 (tre);
Piano primo:	vani ad uso ricettivo n. 3 (tre); vani accessori n. 4 (quattro);
Piano sottotetto:	vani ad uso ripostiglio n.5 (cinque);

Fabbricato " B"

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

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

COMUNE di SESTRI LEVANTE
Riscossi diritti di segreteria pari
a € 52,42
IL FUNZIONARIO

MM/rc

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

copia informatica per consultazione

COMUNE DI SESTRI LEVANTE

PROVINCIA DI GENOVA

AREA 05: Urbanistica - Edilizia Privata

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

A U T O R I Z Z A

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

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

Sestri Levante,13/10/2004

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

26/10/2004

MM/rc

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

Certificato di agibilità 2/2	
ALLEGATO n° 4d	

copia informatica per consultazione

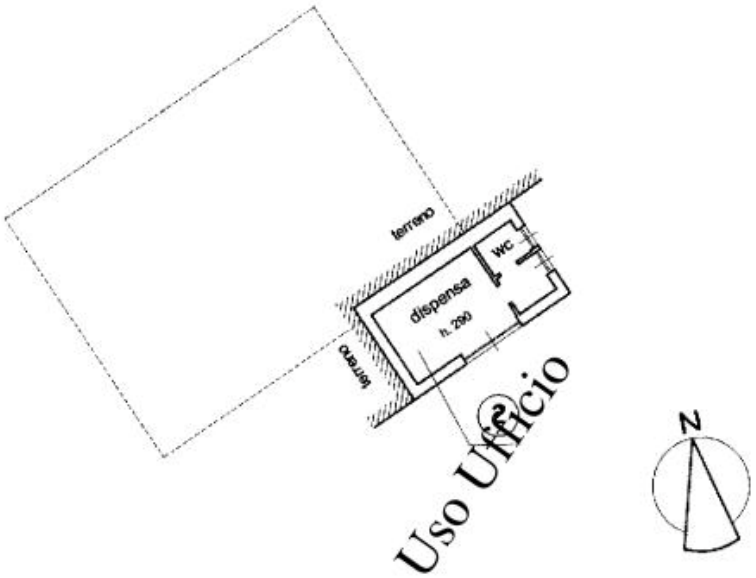
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta piano seminterrato

h media 290



Fabbricato A

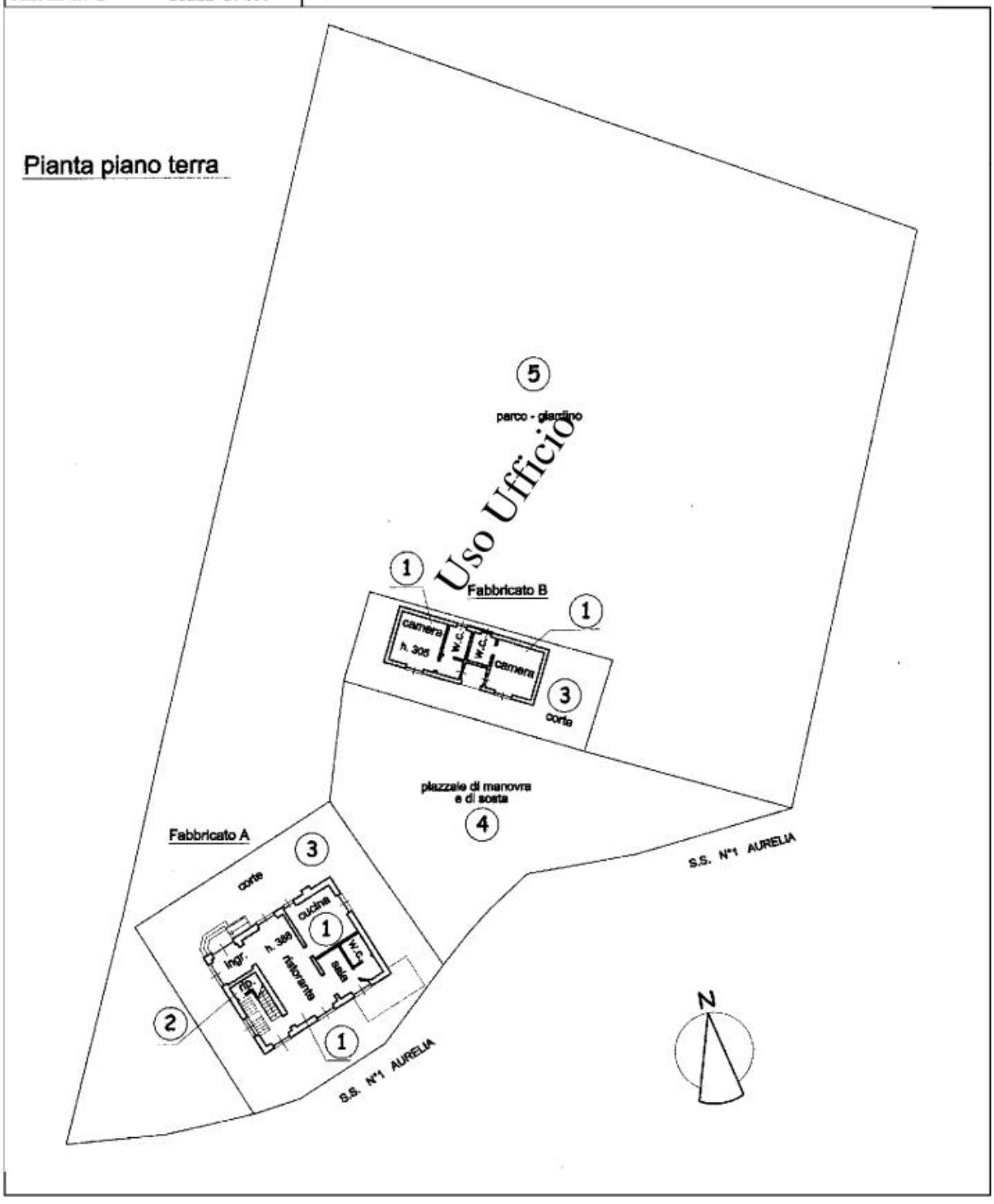
Planimetria Catastale scheda 1	
ALLEGATO n° 5a	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

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

Scheda n. 2 Scala 1: 400



Planimetria Catastale scheda 2	
ALLEGATO n° 5b	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione

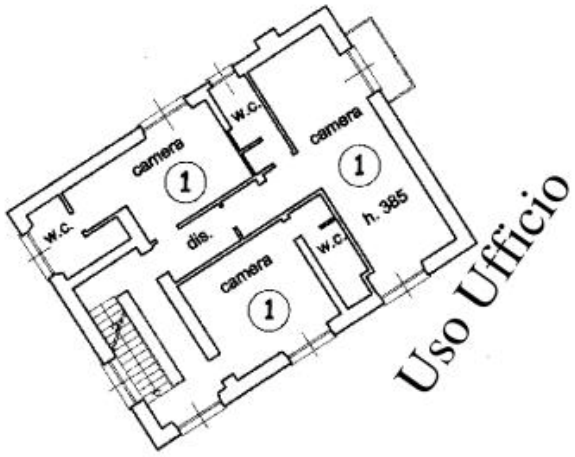
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

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

Scheda n. 3 Scala 1:200

Pianta piano primo

h media 385



Uso Ufficio

Planimetria Catastale scheda 3	
ALLEGATO n° 5c	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sestri Levante

Via Aurelia civ. 65

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

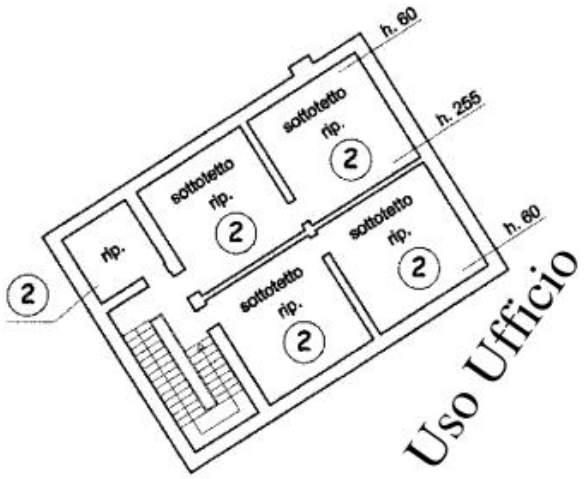
Compilata da:
Lampugnano Amleto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Genova N. 1743

Scheda n. 4 Scala 1: 200

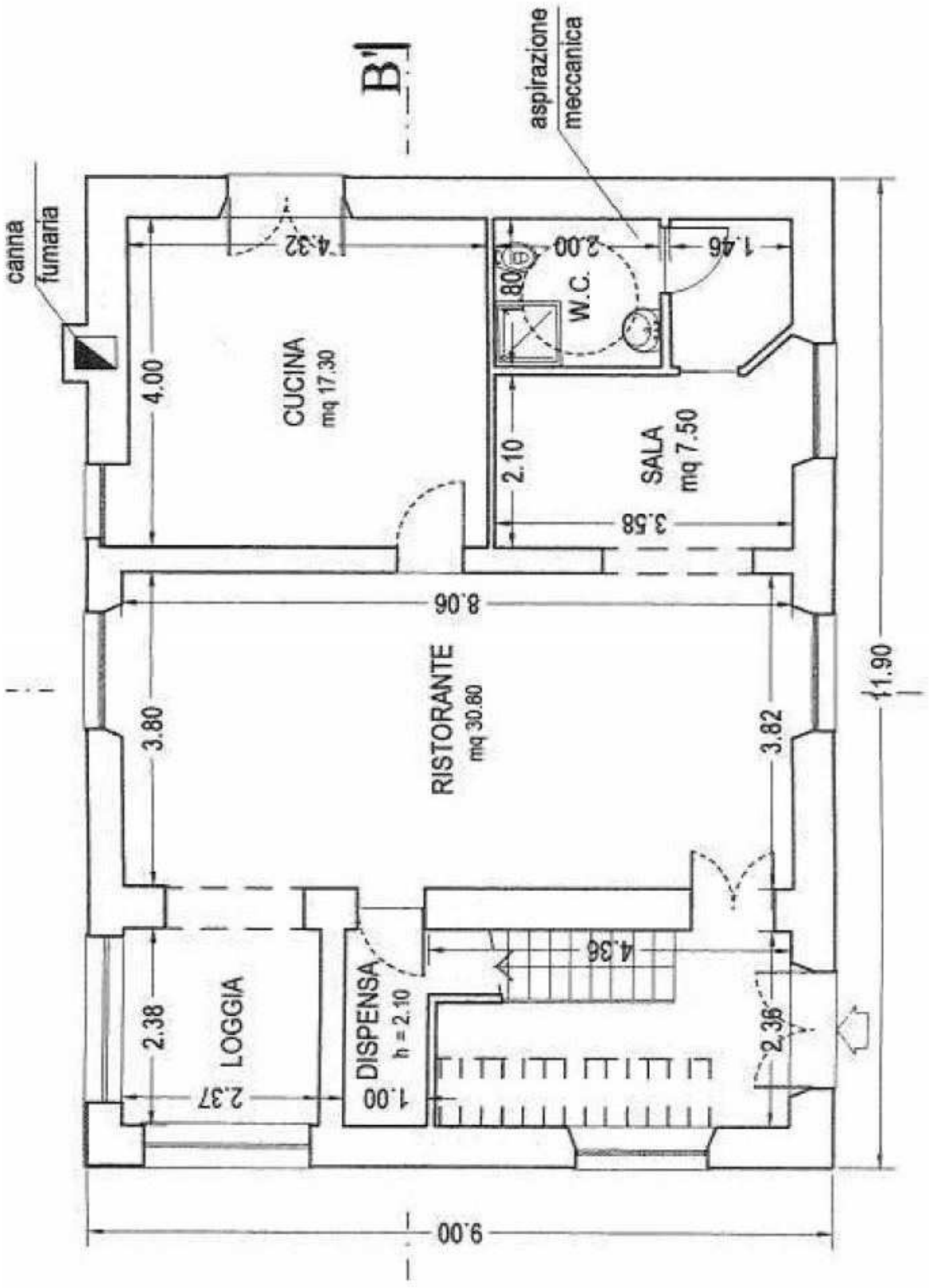
Pianta piano sottotetto



Fabbricato A

Planimetria Catastale scheda 4	
ALLEGATO n° 5d	FUORI SCALA

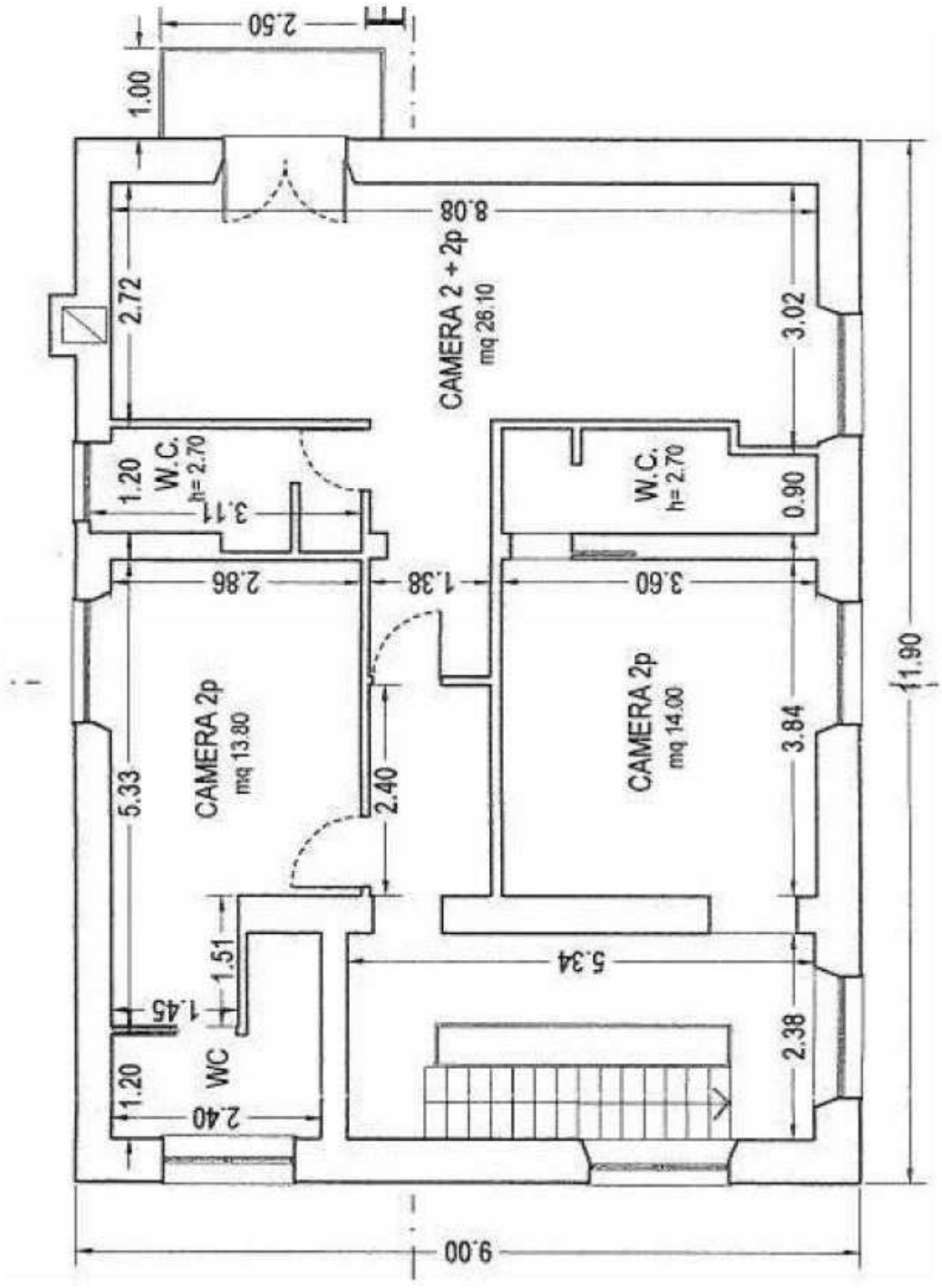
copia informatica per consultazione



PIANO TERRA

Pianta piano terra	
ALLEGATO n° 5e	FUORI SCALA

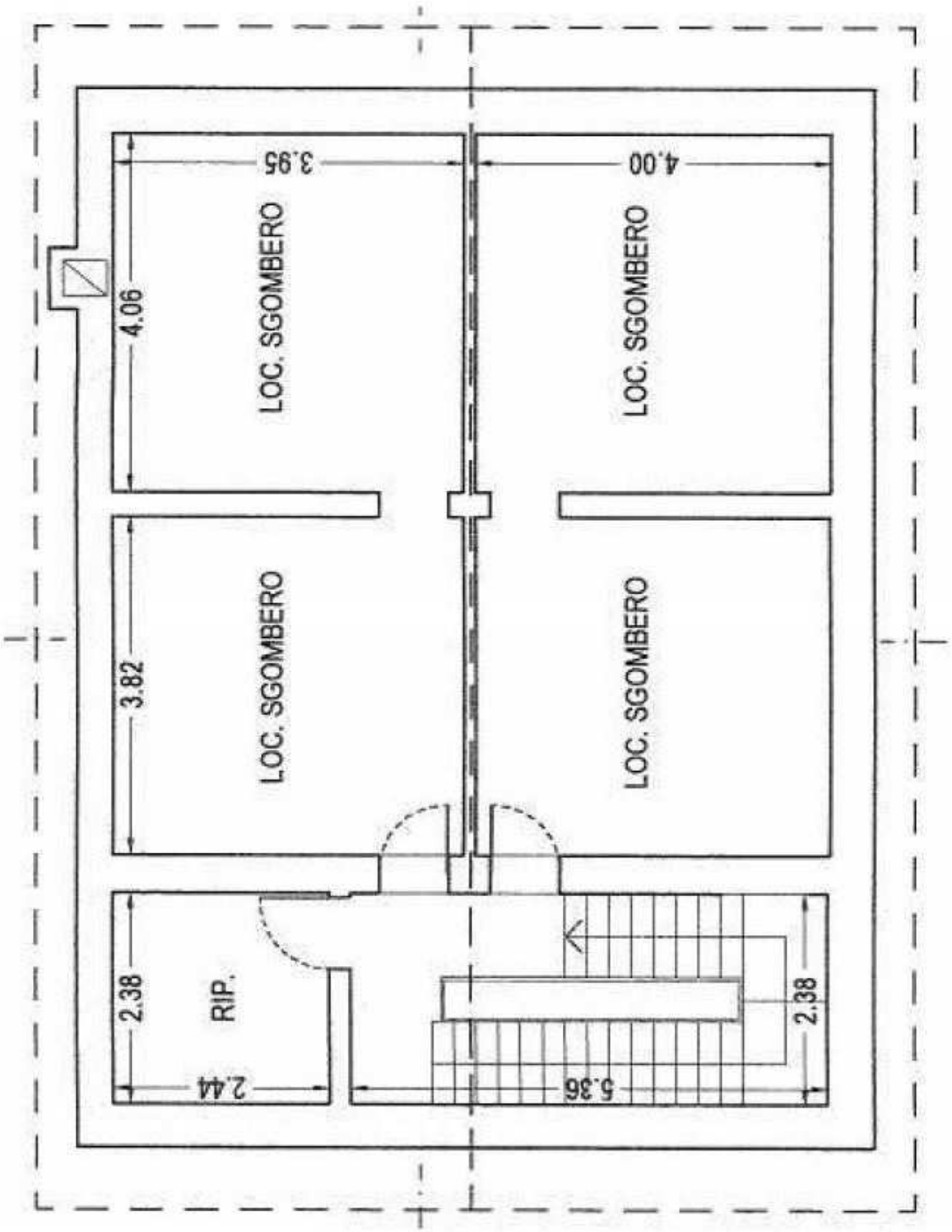
copia informatica per consultazione



PIANO PRIMO

Pianta piano primo	
ALLEGATO n° 5f	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione

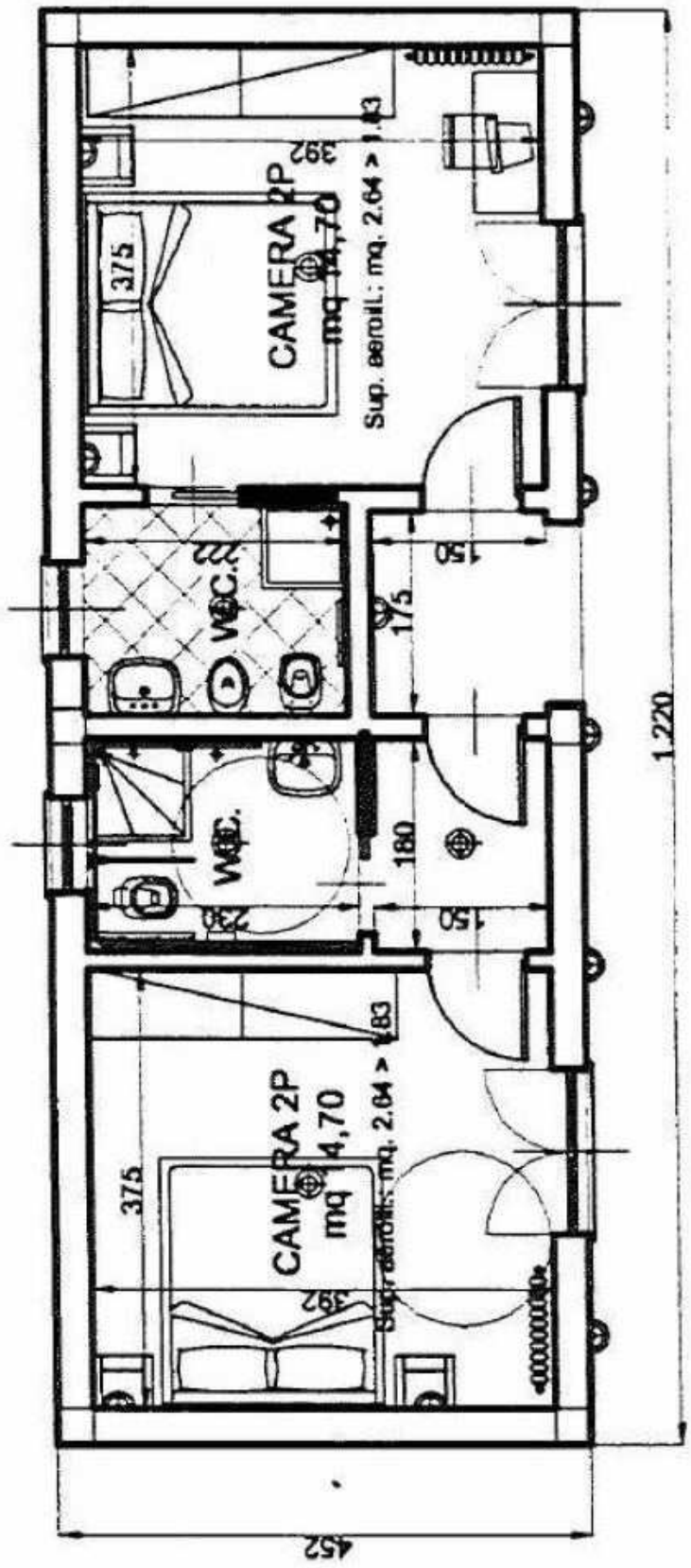


PIANO SOTTOTETTO

Pianta piano sottotetto	
ALLEGATO n° 5g	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione

PIANO TERRA (CORPO SECONDARIO)

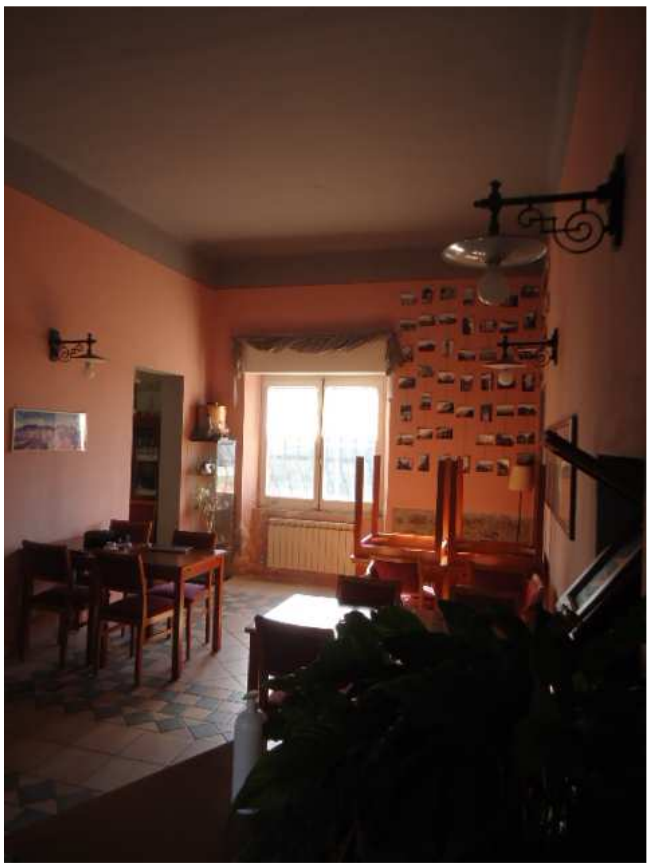


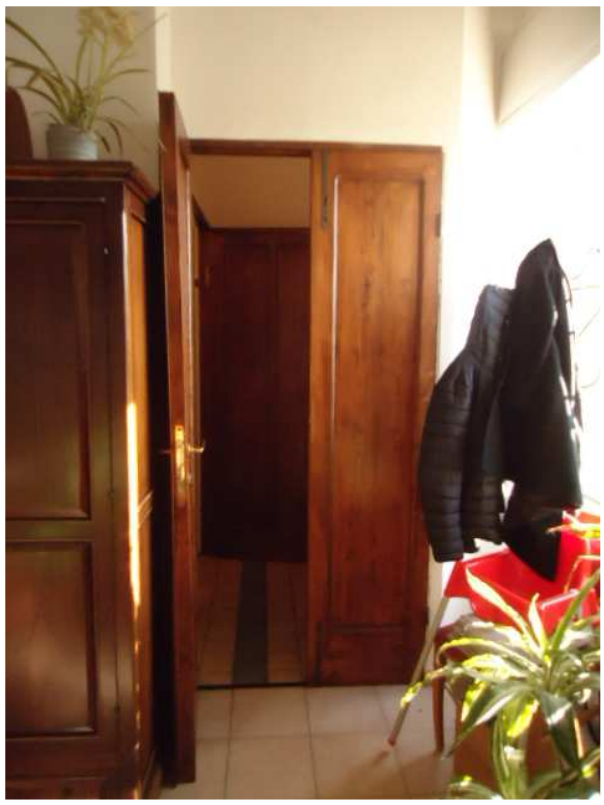
Pianta corpo secondario (P:T.)	
ALLEGATO n° 5h	FUORI SCALA

copia informatica per consultazione

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO n° 6a	Edificio principale

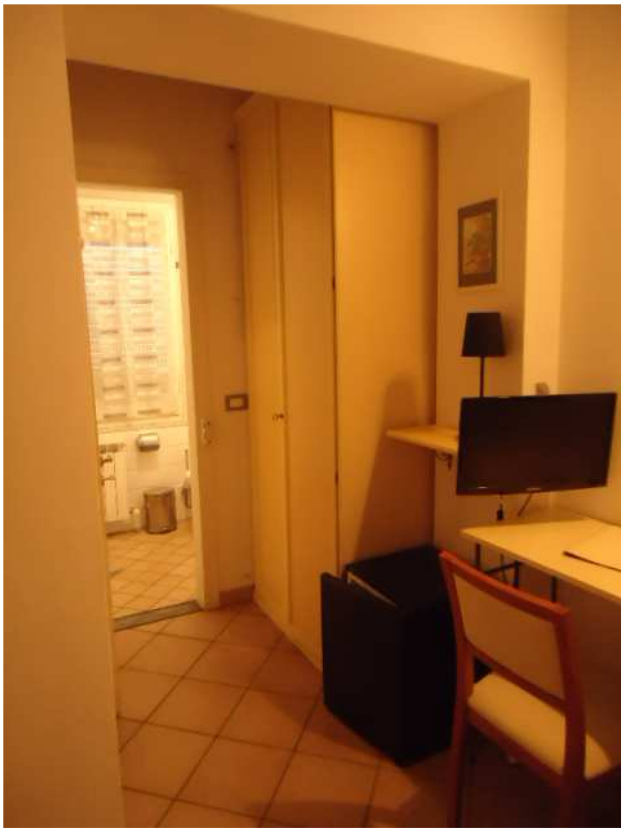
copia informatica per consultazione





Documentazione Fotografica	
ALLEGATO n° 6b	Edificio principale

copia informatica per consultazione



Documentazione Fotografica	
ALLEGATO n° 6c	Edificio principale

copia informatica per consultazione

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO n° 6d	Edificio principale

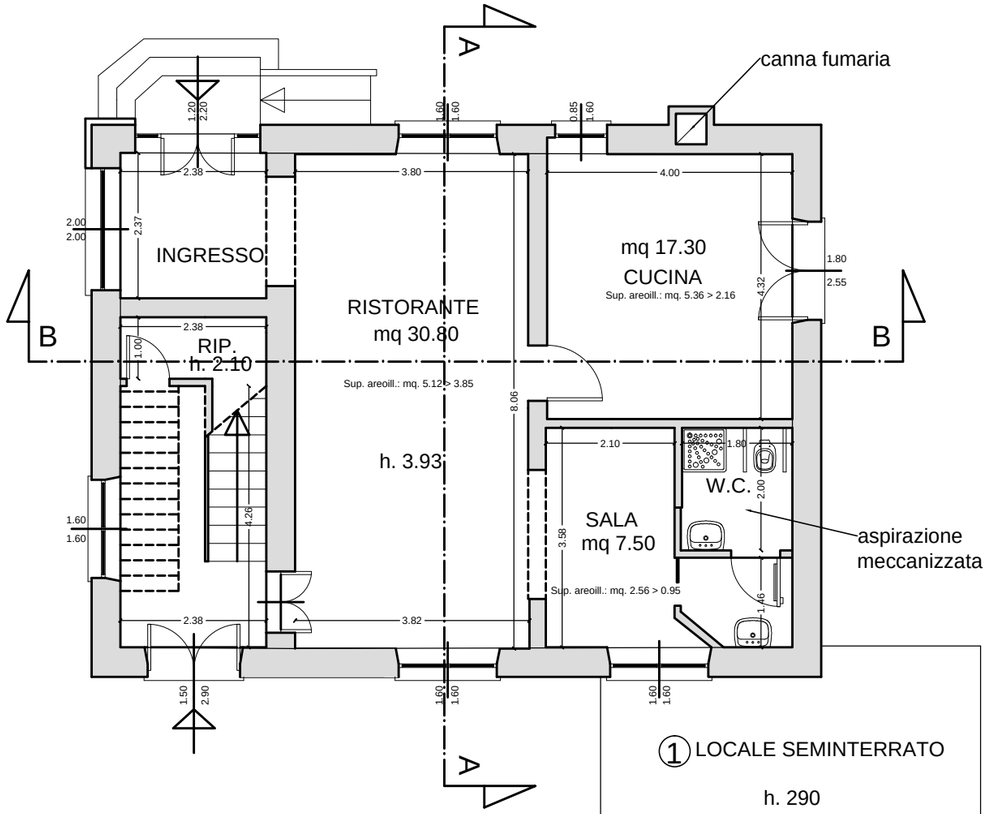
copia informatica per consultazione

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO n° 6e	Edificio secondario

copia informatica per consultazione

Documentazione Fotografica	
ALLEGATO n° 6f	Aree esterne

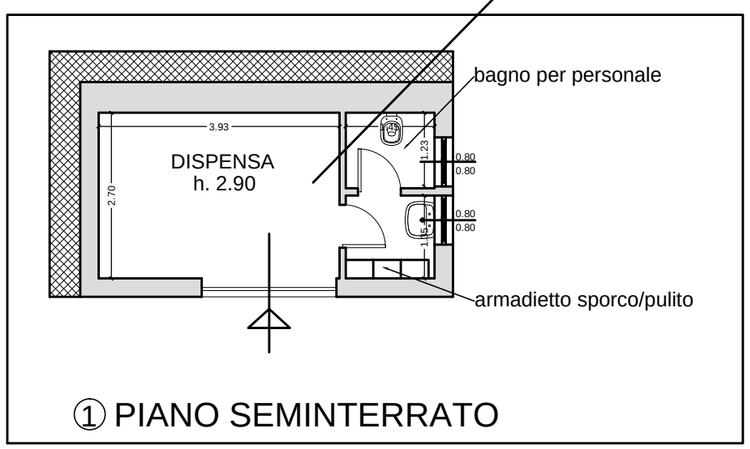
copia informatica per consultazione



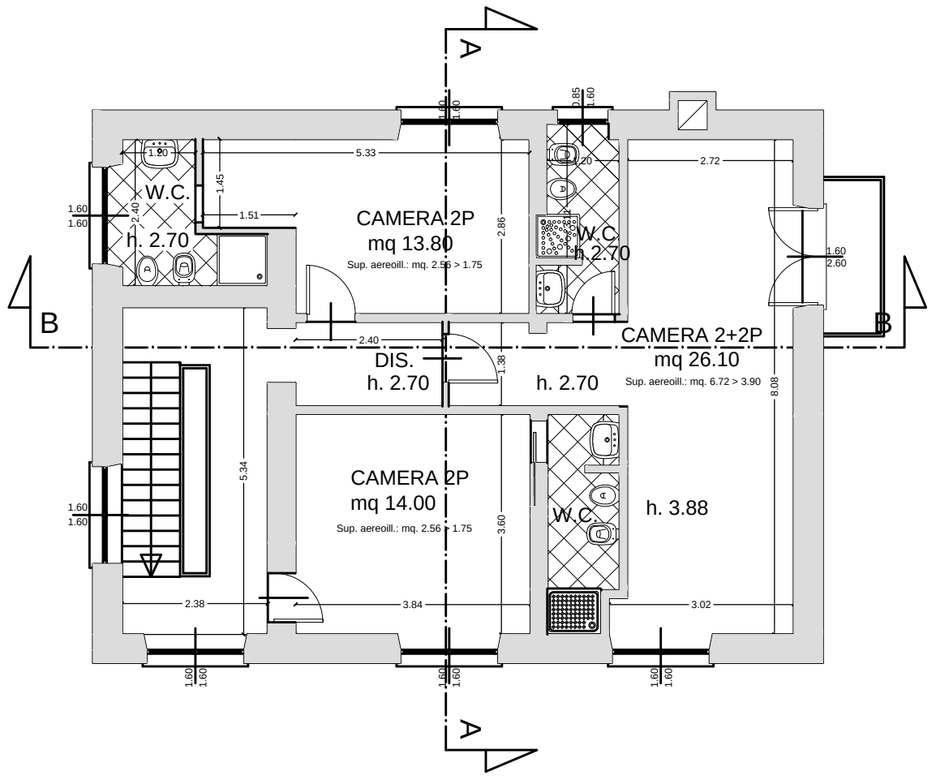
① LOCALE SEMINTERRATO

h. 290

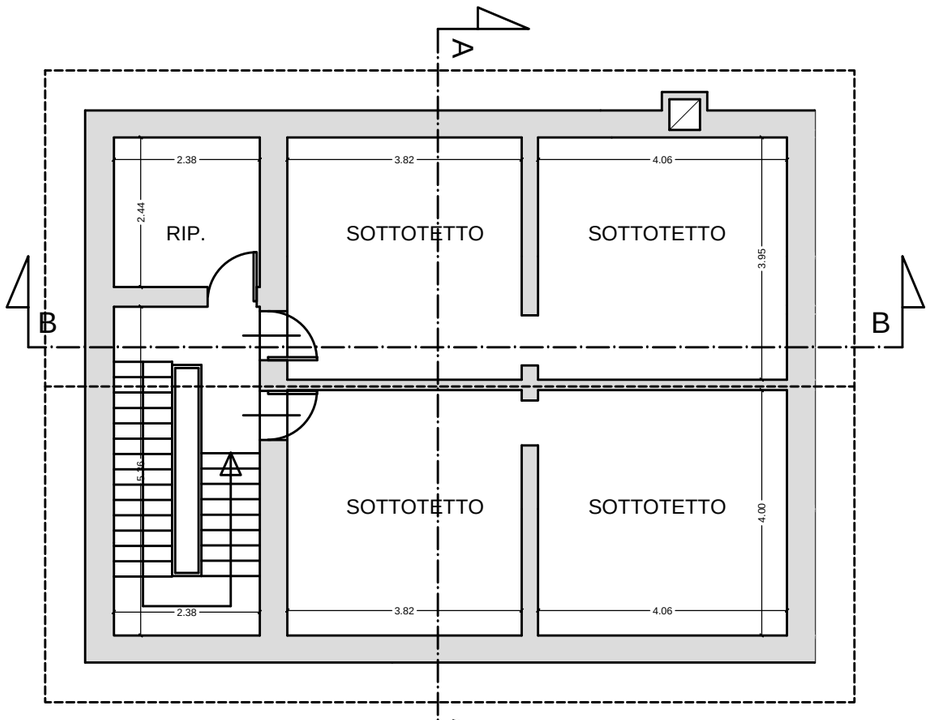
PIANTA PIANO TERRA



① PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO

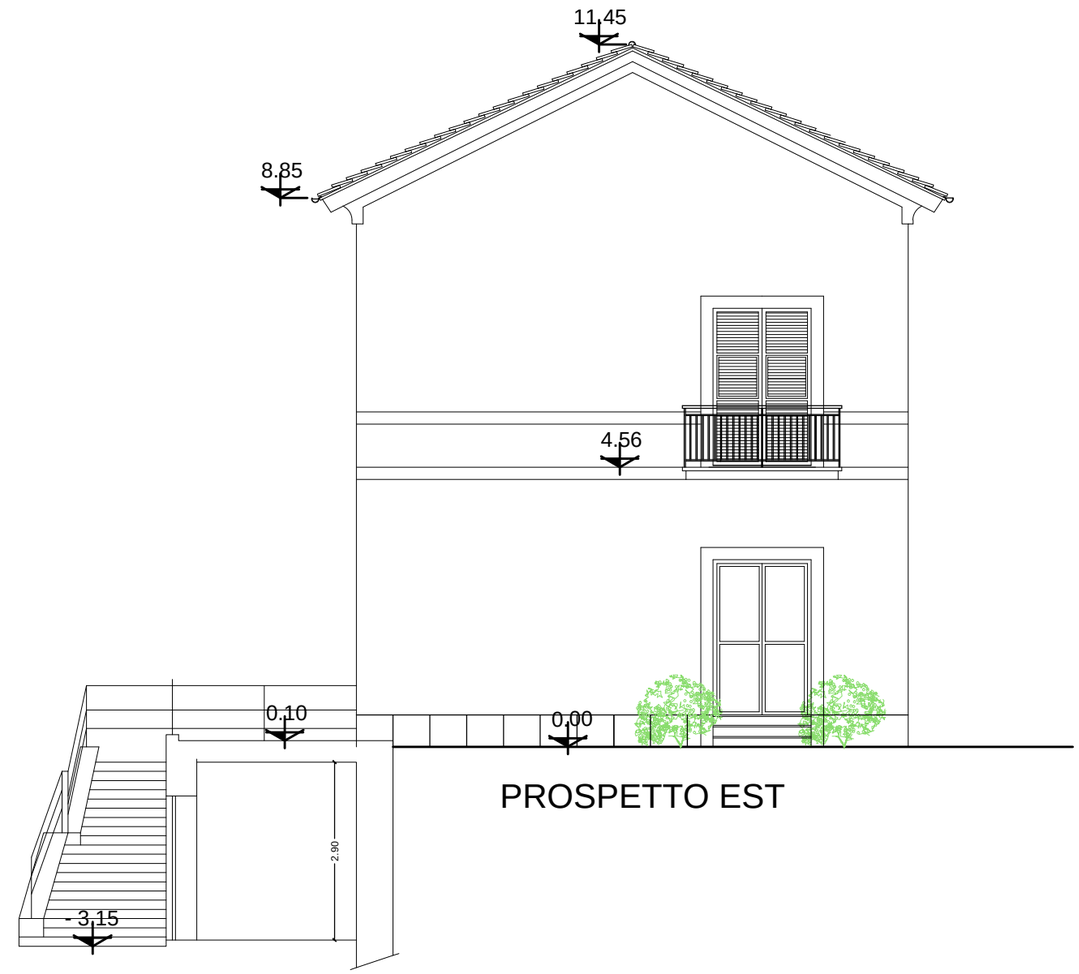


PIANTA SOTTOTETTO

AUTORIZZATO	foglio 1 di 4
scala 1:100	

copia informatica per consultazione

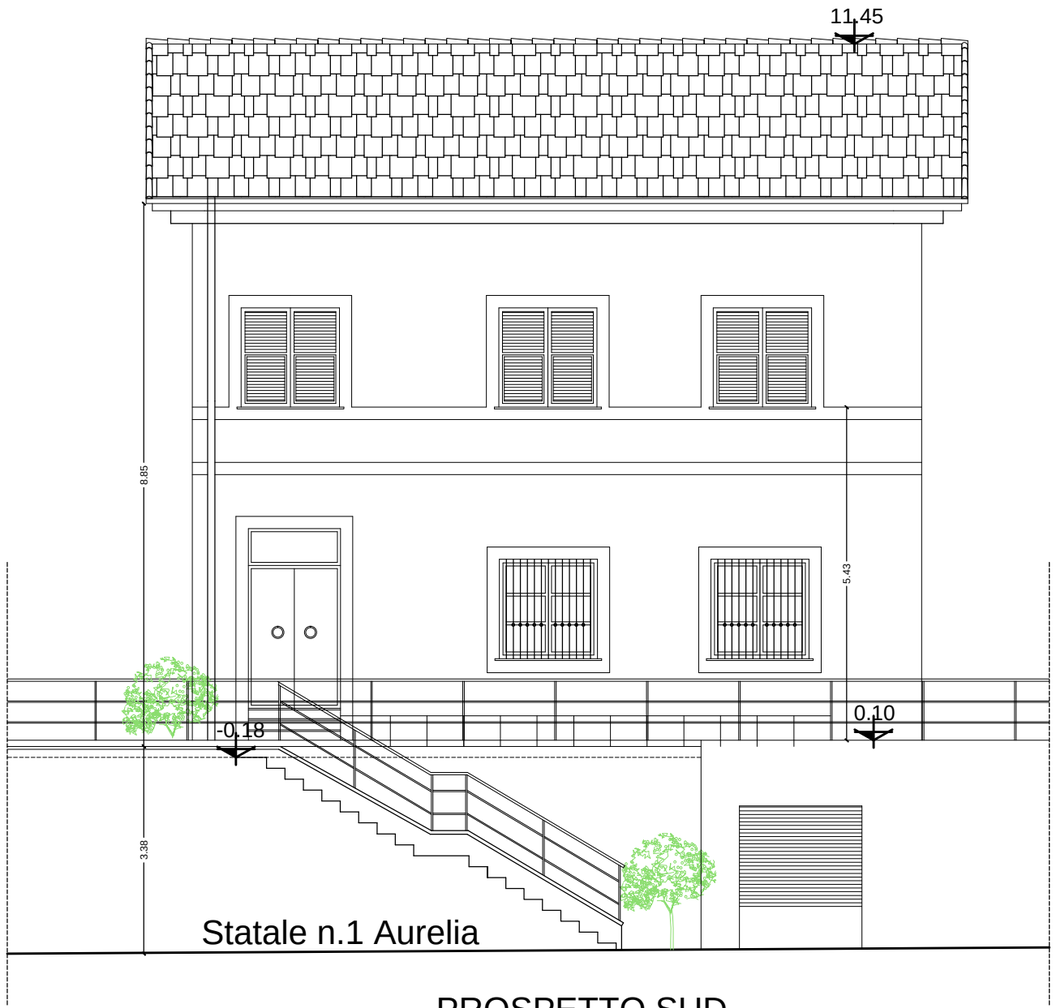
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

AUTORIZZATO	foglio 2 di 4
scala 1:100	

copia informatica per consultazione

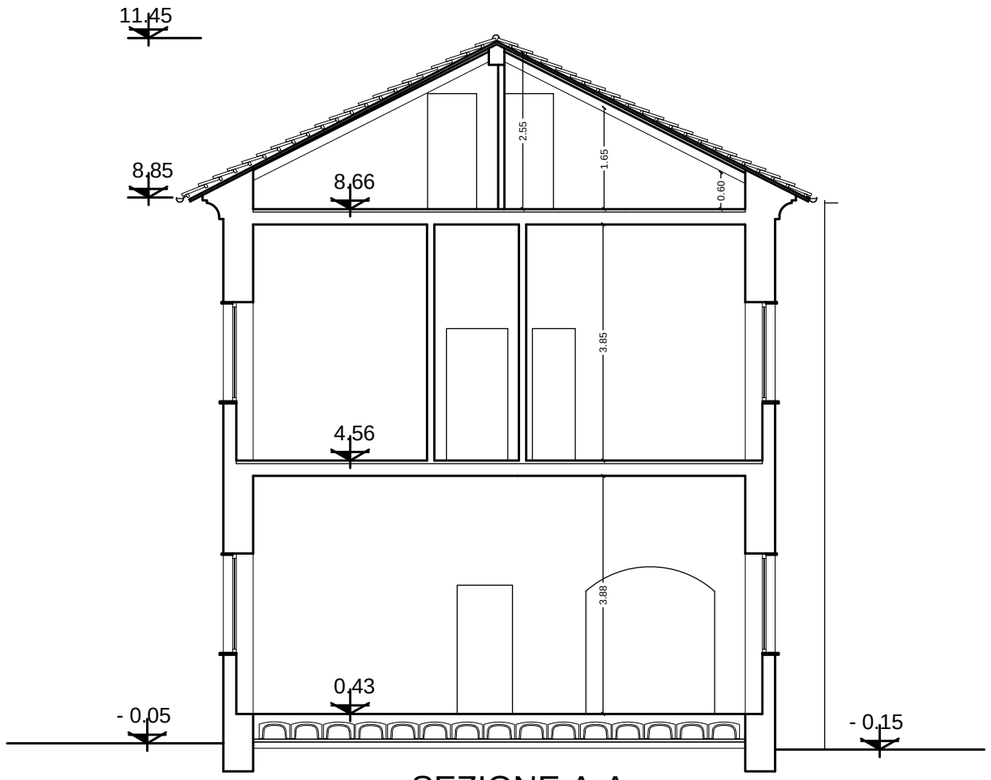


PROSPETTO SUD

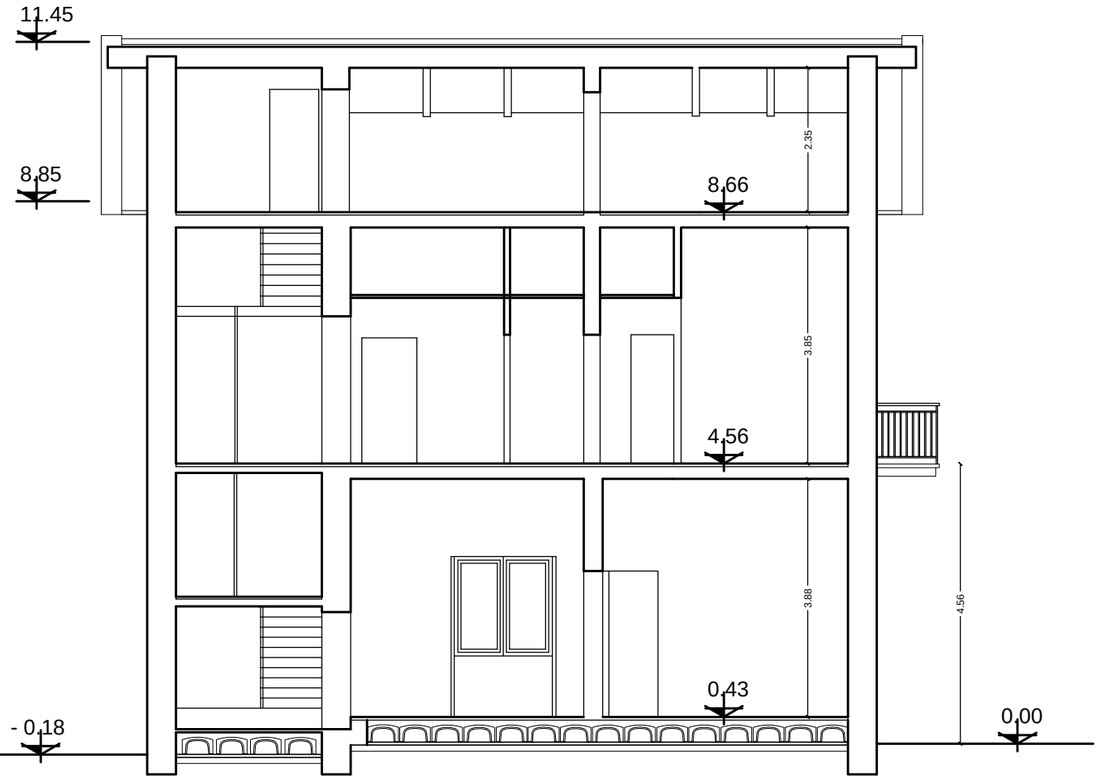
PROSPETTO NORD

AUTORIZZATO	foglio 3 di 4
scala 1:100	

copia informatica per consultazione



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B

AUTORIZZATO	foglio 4 di 4
scala 1:100	

copia informatica per consultazione

Proposta n. 1541 /2021

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 3 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE DENOMINATO "EX CASA CANTONIERA DI LOC. TRIGOSO" UBICATO IN SESTRI LEVANTE (GE), VIA AURELIA, CIV.65

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

[X] 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, 29/06/2021

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

copia informatica per consultazione