



STIMA

del canone concessorio del reliquato
stradale lungo la SP 34 a Cogorno

**CITTA'
METROPOLITANA
DI GENOVA**

DIREZIONE
PATRIMONIO e
SVILUPPO
ECONOMICO

Servizio Patrimonio



Elaborato a cura di: Dott. Flavio Paglia

Collaboratori:
Geom. Boccardo Alessio



OGGETTO e FINALITA' DI STIMA

L'area in oggetto consiste in un porzione di terreno non asfaltato sufficientemente pianeggiante, costituito da reliquato stradale posto a margine dell'asse viario della S.P. 34 di "Cogorno", in corrispondenza del Km. 5+500, all'interno del Comune di Cogorno

L'area è identificabile presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al NCT del Comune di Cogorno (GE), al Foglio 4, come meglio individuata nello stralcio planimetrico allegato alla presente stima.

La porzione di terreno oggetto della presente procedura è stata acquisita al patrimonio dell'Ente alienante, a seguito della realizzazione del tracciato stradale provinciale limitrofo. La disponibilità dell'area è venuta a realizzarsi a seguito della rettifica del sedime stradale.

L'area, già in precedenza concessa in uso, in oggi è libera da concessioni o locazioni.

Effettuato opportuno sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, si è constatato che la porzione richiesta è candidabile ad ospitare un solo posto auto più una superficie a disposizione in oggi non utilizzabile poiché in stato di abbandono e da ripulire e risistemare completamente, nonché con la presenza di un fossato.

L'area oggetto di stima risulta pertanto consistente in mq. 86,00 circa (calcolata graficamente).

Si ritiene inoltre che la concessione, oltre a prevedere la consegna nello stato di fatto in cui si trova la superficie, debba riscontrare le sotto elencate condizioni:

Dati identificativi dell'area: area grigia di mq 86 circa identificabile al Catasto Terreni del Comune di Cogorno (GE), al Fg 4 come meglio individuata nello stralcio planimetrico allegato al presente elaborato.

Durata della concessione: dalla data di sottoscrizione della scrittura di concessione sino al 31.12.2021.

Importo del canone annuo iniziale di concessione: valore base d'asta: € 300,00=. Il canone effettivo sarà quello risultante al termine dell'espletamento della procedura di gara. E' previsto l'adeguamento Istat annuale del canone di concessione.

Modalità di pagamento del canone annuo di concessione: in unica rata annuale anticipata. Per il primo anno, la prima rata, tenuto conto della decorrenza del contratto, dovrà essere versata dal Concessionario nelle casse della Tesoreria della Città Metropolitana di Genova entro la data di sottoscrizione del contratto di concessione.

Cauzione definitiva: pari a 3/12 del canone annuo iniziale di concessione determinato a seguito dell'espletamento della procedura di gara ad evidenza pubblica. Sarà onere del Concessionario prestare la predetta cauzione, entro la data di sottoscrizione del contratto di concessione.

Vincolo di destinazione d'uso esclusivo del bene: area grigia destinata a parcheggio.

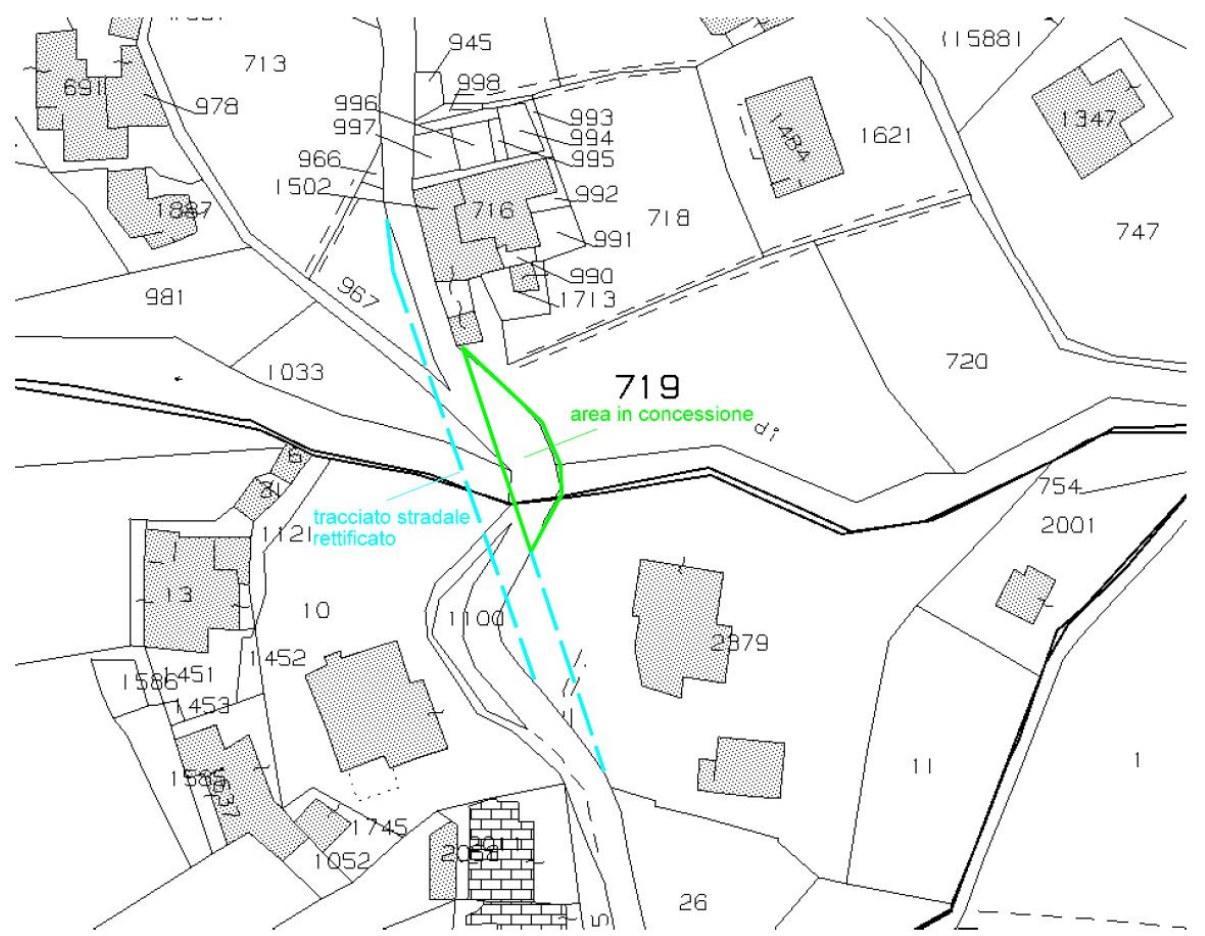
Obblighi ed oneri posti a carico del concessionario:

1. utilizzare l'area citata a solo ed esclusivo uso "parcheggio";
2. provvedere allo sfalcio, pulizia e manutenzione ordinaria dell'area
3. vigilanza e custodia dell'area;
4. adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto della concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la potenziale funzionalità pubblica che lo caratterizza.

Appare evidente come il conduttore al fine di poter parcheggiare nell'area dovrà altresì attivarsi per ottenere tutti i permessi o le autorizzazioni necessarie.


QUADRO CATASTALE

La porzione indicata in colore verde rappresenta l'area oggetto di stima del canone di concessione, ricadente all'interno del Foglio 4 del Comune di Cogorno.



MERCATO IMMOBILIARE DI COGORNO

Fonte: Agenzia delle Entrate

 **agenzia entrate** delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA**

Comune: **COGORNO**

Fascia/zona: **Centrale/COGORNO-BRECCANECCA**

Codice zona: **B2**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2000	L	4,2	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	3,7	5,4	L
Box	Normale	900	1300	L	3,7	5,5	L
Posti auto coperti	Normale	750	1100	L	3,2	4,6	L
Posti auto scoperti	Normale	630	900	L	2,6	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1800	2650	L	4,7	6,4	L

Il valore medio riscontrato per le locazioni dei posti auto scoperti è pari ad **euro 3,2/mq al mese.**

MERCATO IMMOBILIARE DI COGORNO

Fonte: Borsinoimmobiliare.it



Cogorno - GE

Via Renda

Zona Chiappa-galle-s.giacomo

MOSTRA		MOS
Quotazioni di vendita		Quotazioni
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggio
 BOX		> Sei u o
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
2,00 €/mq/mese	1,42 €/mq/mese	3,00 €/mq/mese
 POSTI AUTO SCOPERTI		> Sei u o
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
1,00 €/mq/mese	0,85 €/mq/mese	2,00 €/mq/mese

Il valore medio riscontrato per le locazioni dei posti auto scoperti è pari ad **euro 0,85/mq al mese.**

STIMA SINTETICO COMPARATIVA DEL CANONE

La tipologia di stima scelta (sintetico-comparativa) si fonda su un criterio di raffronto con dati "storici" rilevati o riscontrati dall'estimatore. La tipologia d'utilizzo prospettata risulta contemplata dai borsini di riferimento comunemente adottati. Si ritiene opportuno, in virtù dell'ubicazione dell'area, far riferimento alla pubblicazione curata dall'Agenzia delle Entrate e dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Come detto, l'area si candida benissimo ad ospitare un posto auto in una zona ove, come appurato durante il sopralluogo effettuato e come testimoniato dalla documentazione fotografica raccolta, scarseggiano i posteggi e si possono riscontrare diverse auto poste a margine, ma occupanti parte del sedime stradale.

Per quanto detto, si ritiene di dover applicare, ritenendolo congruo, il valore medio comparato tra i due borsini presi in esame, quale canone di concessione.

Vista la dimensione della superficie che si ritiene opportuno rilasciare in concessione (comprensiva della porzione in stato di abbandono), calcolata graficamente in mq 86,00 circa e, in considerazione della necessaria sottrazione di una piccola porzione quale area di manovra; si assume una superficie virtuale, utile per il posteggio di una vettura di medie dimensioni di 12,00 mq.

Valore medio locazioni posti auto scoperti : € 2,02/mq al mese

Superficie posto auto scoperto : 12,00 mq

Valore : € 2,02 x 12,00 mq x 12 mesi = 290,88 euro

*arrotondato a **300,00 euro***

Il valore di cui sopra appare congruo anche in ragione di quanto evidenziato nell'estratto fotografico allegato alla presente procedura. Il terreno in esame, benché usufruibile come parcheggio scoperto, in oggi - almeno da un punto di vista materiale - si configura come una piazzola indistinta, né protetta né separata dal ciglio stradale.

Inoltre, a monte della piazzola si estende un tracciato pedonale che benché non configurabile come servitù passiva [giuridicamente non esiste nessun atto] individua una servitù di fatto che incide negativamente sulla fruibilità e sulla possibile recinzione dell'area oggetto di concessione.

Il medesimo rio, collocato a margine della piazzola, potrebbe - in condizioni atmosferiche avverse - creare piccole esondazioni ricadenti direttamente sulla striscia di terreno oggetto di concessione.

Infine occorre evidenziare l'assoluta marginalità della piazzola collocata a notevole distanza da qualsiasi unità abitativa circostante. In questo senso occorre ricordare come i valori riportati dalle quotazioni inserite in principio di stima afferiscano a posti auto collocati nelle immediate vicinanze delle abitazioni.

Tutto quanto sopra premesso il valore di concessione di euro 300,00 all'anno appare sufficientemente congruo.

In ultimo

I valori e i risultati di stima riportati nelle pagine precedenti sono il prodotto di anni di studio e di approfondimento dell'autore maturati peraltro in numerosissime pubblicazioni.

Il ragionamento compiuto per giungere al valore di stima ritenuto congruo è quindi la naturale conseguenza di un'analisi assai più complessa che per sinteticità di ragionamento non è stato possibile inserire all'interno dell'elaborato.

Tuttavia non è possibile disgiungere quanto in oggi calcolato e rassegnato dai presupposti dottrinali e procedurali ampiamente dibattuti e disaminati nelle pubblicazioni sotto riportate.

Va quindi dichiarato che ogni analisi e riflessione riportata nelle pagine precedenti trova naturale approfondimento e chiarimento nei libri già rassegnati alle stampe dall'autore.

I medesimi testi, per semplicità elencati di seguito, anche se non materialmente allegati, devono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente documento.

F. Paglia,- **Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**, EPC Libri Roma, 2004

F. Paglia,- **Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso**, EPC Libri Roma, 2004

F. Paglia,- **Stima e Rating immobiliare**, EPC Libri Roma, 2005

F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia - **Manuale tecnico dell'Amministratore del condominio**, EPC Libri Roma, 2006

F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo - **Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili**, EPC Libri Roma, 2006

F. Paglia, Arena Matarazzo,- **La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato**, ESSE LIBRI Napoli, 2006

F. Paglia, I. Mazzino,- **ABC delle stime**, ESSE LIBRI Napoli, 2006

F. Paglia, **Asset e Property Management**, ESSE LIBRI Napoli, 2007

F. Paglia, **Vademecum dell'Estimatore immobiliare**, EPC Libri Roma, 2007

F. Paglia, **Vademecum dell'Amministratore condominiale**, EPC Libri Roma, 2007

F. Paglia, E. Bordo,- **La successione e le imposte su l'eredità**, EPC Libri Roma, 2007
F. Paglia,- **La stima delle aree edificabili**, EPC Libri Roma, 2008
F. Paglia,- **La stima degli immobili (esempi discussi)** EPC Libri Roma , 2008
F. Paglia, I. Mazzino,- **ABC delle stime**,(SECONDA EDIZIONE RIVUDUTA ED AMPLIATA) ESSE LIBRI Napoli, 2008
F. Paglia, **Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore** ESSE LIBRI Napoli, 2009
F. Paglia, P.Carvelli, **Vademecum del mediatore immobiliare** EPC LIBRI Roma 2009
F. Paglia, P.Carvelli **Terreni e Aree edificabili esempi di stima** EPC LIBRI Roma 2010
F. Paglia, P.Carvelli, **La stima degli autosilo e dei parcheggi** EPC LIBRI Roma 2011
F. Paglia, P.Carvelli, **Manuale dei coefficienti di differenziazione** EPC LIBRI Roma 2012
F. Paglia, S. Correale, **Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare** EPC LIBRI Roma 2013
F. Paglia, U. Paglia, **La Normativa UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa** EPC LIBRI Roma 2015
F. Paglia, L. Paglia, **Il Rischio Immobiliare** EPC LIBRI Roma 2020

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

Genova, Aprile 2020

