CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

Direzione Amministrativa – Servizio Patrimonio

CONGRUITA'
del valore dell'immobile ad uso commerciale in Loc. Trigoso – Sestri Levante (GE)

EDIZIONE

SETTEMBRE 2019

rev™
Recognised European Valuer
Flavio Paglia
REV-I/IsIVI/2019/76
TEGoVA

Dott. Flavio Paglia
flaviopaglia@alice.it
Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996,
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

Collaboratore: Geom. Alessio Boccardo

CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRIC. GENOVA
FLAVIO PAGLIA
Perito Iscritto al N° 1996

OGGETTO e FINALITA' DI STIMA

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, lo scrivente Servizio si è attivato al fine di verificare la possibilità di giungere alla alienazione del complesso immobiliare, inserendolo nel Patrimonio Disponibile dell'Ente.

Pertanto il cespite è stato incluso nel Piano delle Alienazioni allegato al Bilancio preventivo

Il primo di detti fabbricati più limitrofo alla strada, risulta adibito a ristorante e Bed&Breakfast. Nell'altro immobile, oggetto del medesimo intervento di ristrutturazione, in termini di dependance, sono state invece ricavate alcune camere da letto.

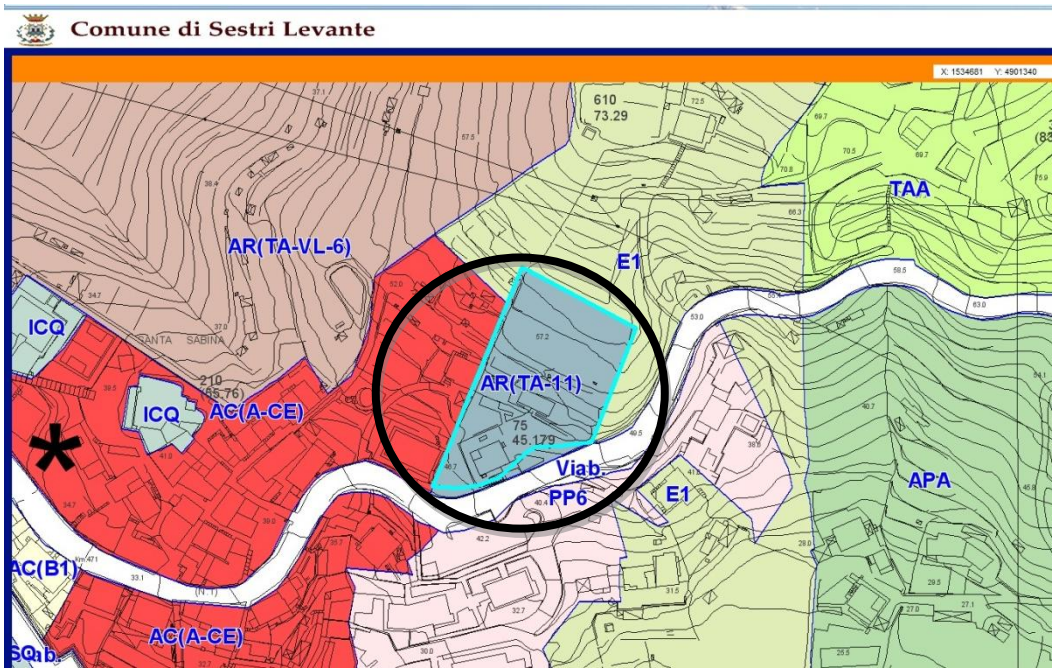
Nel 2013 è stato stipulato un contratto di locazione con la società "L'altra Liguria di Buono e Massucco Snc" che ne cura la manutenzione ordinaria e la gestione. Tale contratto è stato disdettato in data 19/02/18.

Il canone annuo di locazione attualmente corrisposto a Città Metropolitana per gli spazi ammonta a circa euro 28.000,00.

La finalità della stima coincide con la necessità di individuare un valore congruo per la vendita della medesima volumetria.

QUADRO URBANISTICO

ESTRATTO PUC SESTRI LEVANTE



ZONA AR (TA -11)

Piano Urbanistico Comunale (2012)

Zona	Descrizione	%
AR(TA-11)	AR(TA-11)	98.7
AC(A-CE)	Ambiti di conservazione: Aree di interesse storico-ambientale - Conservazione.	0.6
E1	Territorio di presidio ambientale.	0.6

Vincoli ambientali

Zona	Descrizione	%
Vinc. Amb.	Vincoli di salvaguardia ambientale-paesistica ai sensi della L. 1497/1939	90.0
CR - RS	Aree CR e RS ex PRG '77	18.5

Disciplina paesistica

Zona	Descrizione	%
NI CO 6	Nuclei isolati con regime normativo di consolidamento NI-CO art. 16 disciplina paesistica NI-CO-6 Trigoso art 16.6 disciplina paesistica	72.3
IS MA 5.2	Insediamenti sparsi con regime normativo di mantenimento IS-MA art. 3 disciplina paesistica, IS-MA-5.2 art. 7 disciplina paesistica	27.7

QUADRO CATASTALE

ESTRATTO C.T. FOGLIO 29 MAPPALE 380

Al catasto fabbricati risulta censito al foglio 29 mappale 380 subalterno 4 (categoria D/2).

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2018

Data: 30/08/2018 - Ora: 11.01.11 Fine
Visura n.: T81164 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SESTRI LEVANTE (Codice: I693)** **Provincia di GENOVA**
Catasto Fabbricati	**Foglio: 29 Particella: 380 Sub.: 4**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**29**	**380**	**4**	**2**		**D/2**				**Euro 5.310,00**	VARIAZIONE del 13/08/2004 protocollo n. GE0185586 in atti dal 02/08/2005 VALIDAZIONE R. C. DM 701/94 PROT 561 (n. 208123.1/2004)
Indirizzo					VIA AURELIA n. 65 piano: S1-T-1-2;							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA DI GENOVA con sede in GENOVA	80007350103*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

IL MERCATO IMMOBILIARE DI SESTRI LEVANTE

Dati de: Borsinoimmobiliare.it

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

MOSTRA Quotazioni di vendita | MOSTRA Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville | Uffici | Box & Parcheggi | Locali & Negozi

MAGAZZINI — Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
3,00 €/mq/mese	2,68 €/mq/mese	5,00 €/mq/mese	Valutometro

NEGOZI — Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
6,00 €/mq/mese	6,03 €/mq/mese	12,00 €/mq/mese	Valutometro

LABORATORI — Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
4,00 €/mq/mese	3,35 €/mq/mese	6,00 €/mq/mese	Valutometro

Quotazioni immobiliari relative alla **locazione** degli immobili ad uso **produttivo** e **commerciale**

IL MERCATO IMMOBILIARE DI SESTRI LEVANTE

Dati de: Borsinoimmobiliare.it

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

MOSTRA Quotazioni di vendita | MOSTRA Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville | Uffici | Box & Parcheggi | Locali & Negozi

MAGAZZINI — Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
637 €/mq	821 €/mq	1.005 €/mq	Valutometro

NEGOZI — Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
905 €/mq	1.340 €/mq	1.776 €/mq	Valutometro

LABORATORI — Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
771 €/mq	972 €/mq	1.173 €/mq	Valutometro

Quotazioni immobiliari relative alla **vendita** degli immobili ad uso **produttivo** e **commerciale.**

IL MERCATO IMMOBILIARE DI SESTRI LEVANTE

Dati de: Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Sestri Levante

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: SESTRI LEVANTE

Fascia/zona: Periferica/VIA SARA

Codice zona: D3

Microzona: 0

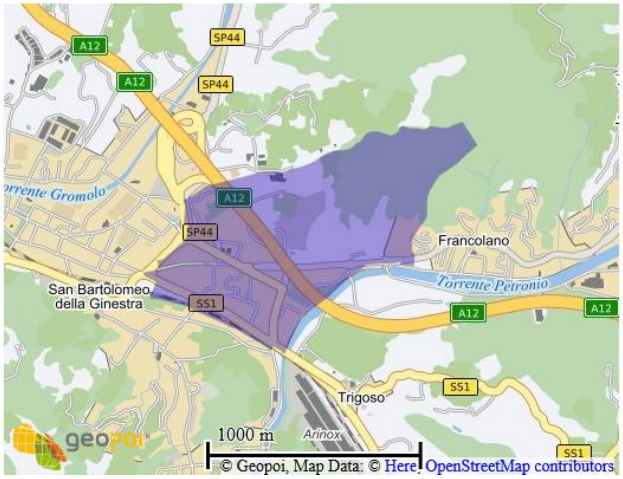
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	900	1400	L	3,6	5,4	L
Negozi	Normale	1300	2500	L	6,2	12,3	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Quotazioni immobiliari relative alla **vendita** e alla **locazione** degli immobili ad uso **commerciale.**

IL MERCATO IMMOBILIARE DI SESTRI LEVANTE

Dati de: Agenzia delle Entrate– Ufficio Territoriale di Sestri Levante

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: SESTRI LEVANTE

Fascia/zona: Periferica/VIA SARA

Codice zona: D3

Microzona: 0

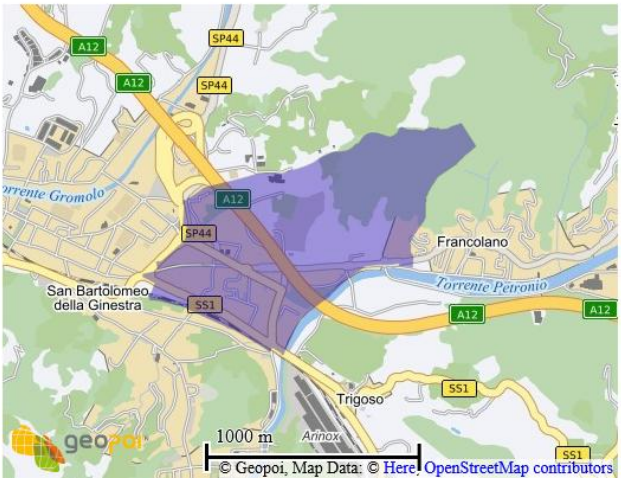
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	870	1300	L	4,4	6,3	L
Capannoni tipici	Normale	870	1300	L	4,4	6,3	L
Laboratori	Normale	1000	1600	L	4,5	6,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Quotazioni immobiliari relative alla **vendita** e alla **locazione** degli immobili ad uso **produttivo.**

QUADRO CONDUTTIVO

L'attuale conduzione risulta regolata dal contratto sottoscritto in data 18/11/2013 Registrato al n. 17036 il 21/11/2013 tra Provincia di Genova (ora Città Metropolitana) e l'Altra Liguria di Buono & Massucco snc.

Il canone iniziale di locazione ammontava a euro 28.306,00 e in ragione di successivi aggiornamenti Istat ammonta ad oggi a euro 28.904,97.

In data 19/02/2018 con lettera raccomandata a/r prot. 9217 è stata comunicata al conduttore al disdetta del contratto sopra riportato.

Trattasi di contratto di conduzione sottoscritto ai sensi della Legge n.392 del 27 luglio 1978.

All'attuale conduttore in fase di gara pubblica dovranno essere riconosciute tutte le prelazioni di cui all'art. 38 della Legge 392/78.

Il locatore dovrà darne comunicazione della vendita tramite gara ad evidenza pubblica dell'immobile al conduttore.

A conclusione dell'iter dell'asta pubblica, la Città Metropolitana comunicherà l'esito della stessa con eventuali variazioni al rialzo del valore a base d'asta.

Il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Si allega la lettera di disdetta contrattuale del 19 febbraio 2018.

Città Metropolitana di Genova — Direzione Amministrazione

Prot. n. 9217 — RACCOMANDATA **A.R.**

Allegati

L'ALTRA LIGURIA
DI BUONO E MASSUCCO SNC

VIA AURELIA 190

16039 SESTRI LEVANTE GE

Ns. rif. Servizio Patrimonio

Genova, 19 febbraio 2018

OGGETTO: Ex Casa Cantoniera Località Trigoso censita al N.C.E.U del Comune di Sestri Levante fg.29, mapp. 380 sub 4cat D/2. Comunicazione disdetta contratto.

Con la presente la scrivente Amministrazione, in qualità di locatario dell'immobile sopra specificato, comunica la propria decisione di disdettare il contratto di locazione in essere stipulato in data 16 aprile 2004, registrato all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del registro di Genova) in data 20 aprile 2004 al n. 4620, modificato dalla scrittura privata sottoscritta il 20 novembre 2013 e registrata all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del registro di Genova) in data 21 novembre 2013 al n. 17036 – serie 3 e avente scadenza il **31 dicembre 2022.**

La presente vale quindi come disdetta ad ogni effetto di legge.

E' intendimento della scrivente Amministrazione alienare l'immobile in oggetto.

Ai sensi della normativa vigente sull'esito della procedura ad evidenza pubblica che sarà appunto redatta, a quanti in indirizzo verrà riconosciuto diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 L. 392/78.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Dirigente
Dott. Stefano Balbarani

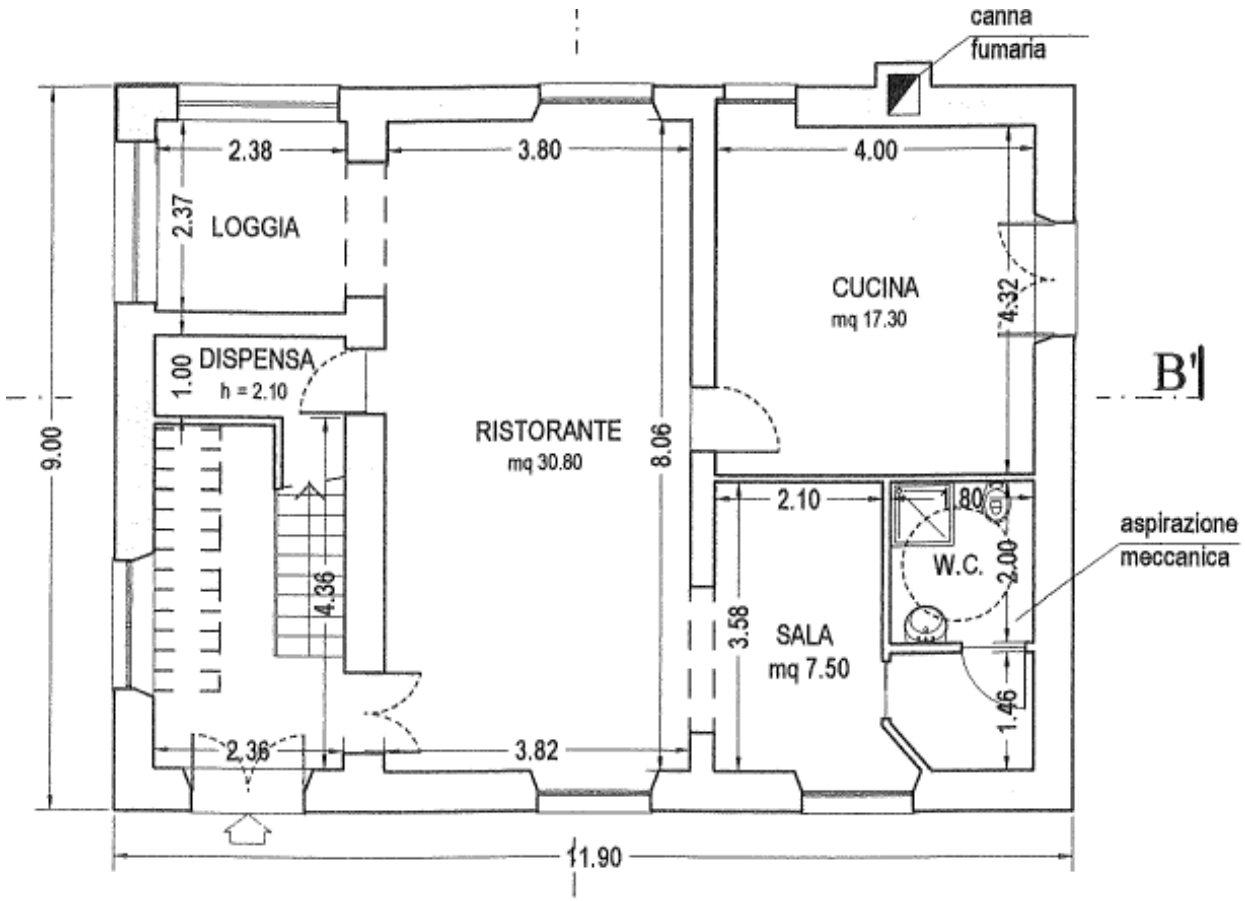
PGL/ams

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

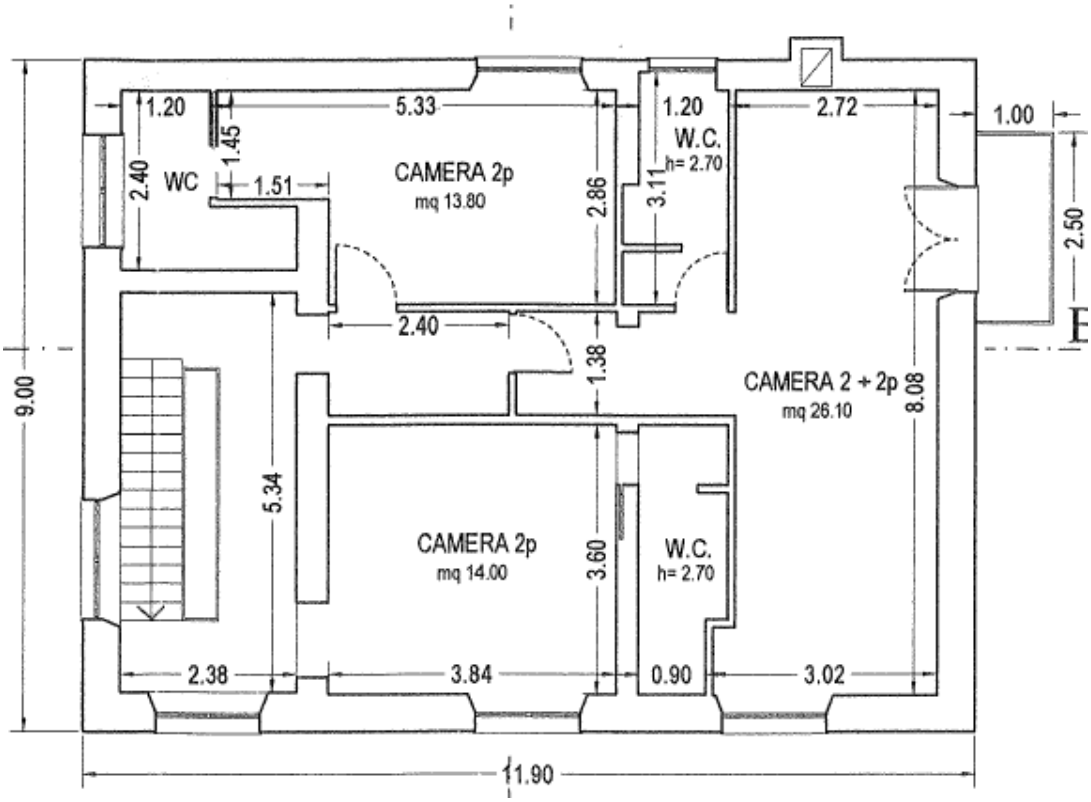
La struttura si sviluppa su un corpo di fabbrica principale su 3 piani fuori terra e un altro fabbricato secondario su un unico piano.

N.B.: i disegni allegati sono solo rappresentativi a livello grafico in quanto fuori scala

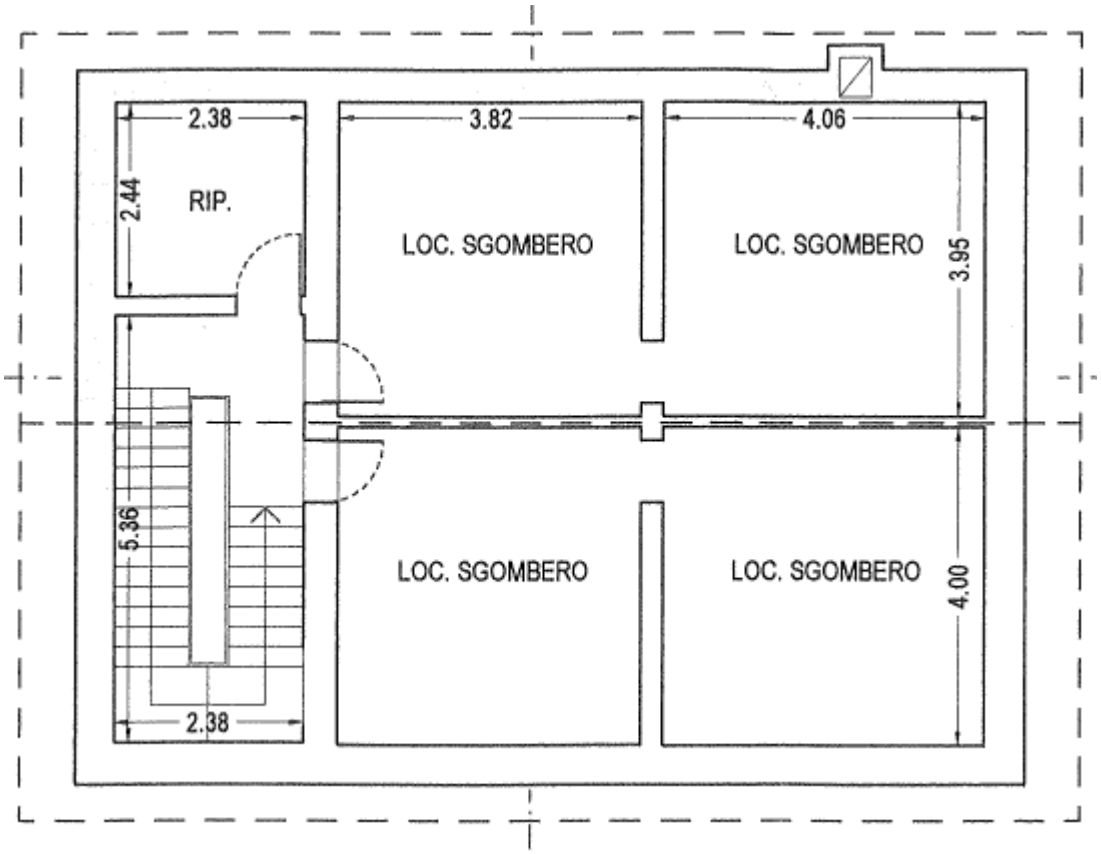
PIANO TERRA



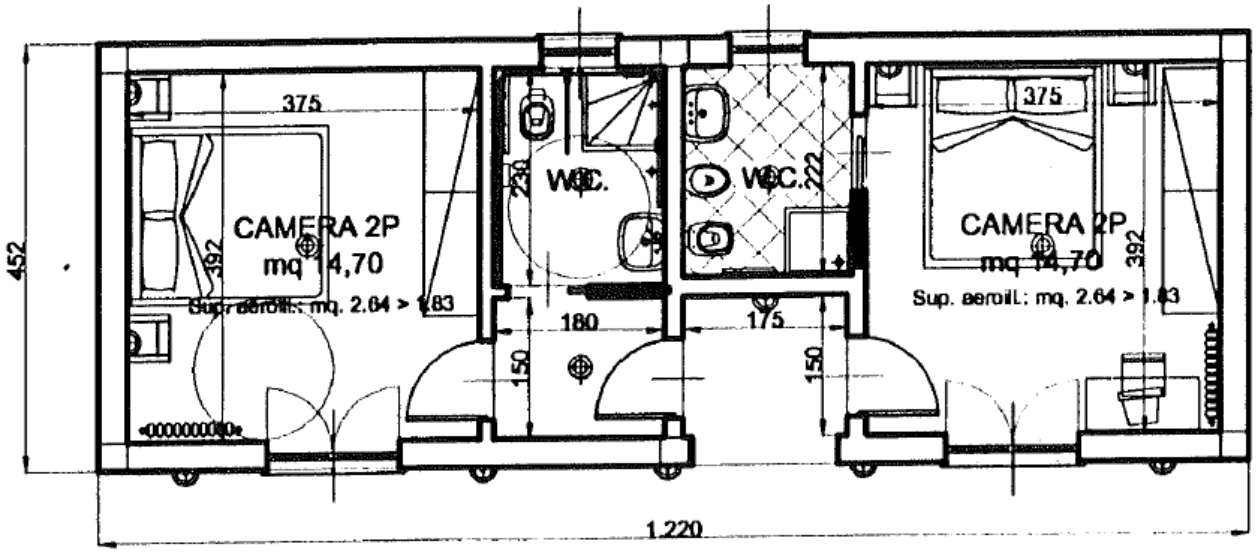
PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



PIANO TERRA (CORPO SECONDARIO)

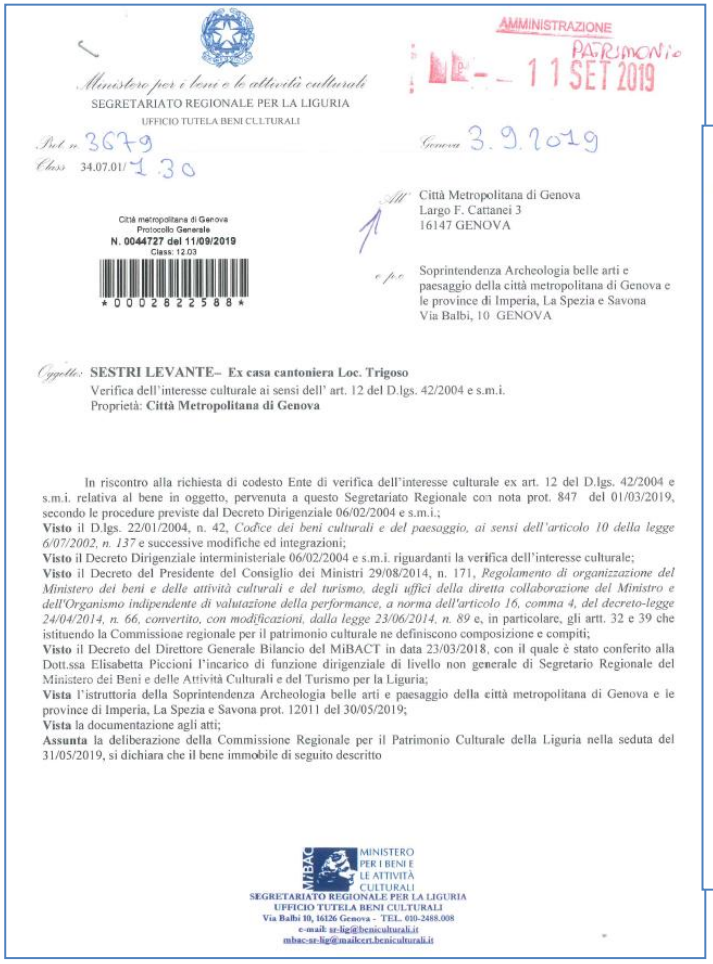


N.B.: in sede di sopralluogo in data 15/10/2019 si sono ravvisate alcune difformità interne rispetto al progetto depositato e alla situazione catastale relativa alla chiusura lavori avvenuta nell'anno 2004, che verranno regolarizzate ai sensi dell'art.22 della L.R. 16/08 e s.m.i. prima della stipula dell'atto di vendita.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUADRO VINCOLI

Il complesso immobiliare <u>non è sottoposto</u> 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.



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/ 1.30

Genova 3.9.2019

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

All' Città Metropolitana di Genova
Largo F. Cattanei 3
16147 GENOVA

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

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

In riscontro alla richiesta di codesto Ente di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. relativa al bene in oggetto, pervenuta a questo Segretariato Regionale con nota prot. 847 del 01/03/2019, secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i.;
Visto il D.lgs. 22/01/2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6/07/2002, n. 137* e successive modifiche ed integrazioni;
Visto il Decreto Dirigenziale interministeriale 06/02/2004 e s.m.i. riguardanti la verifica dell'interesse culturale;
Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29/08/2014, n. 171, *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

MiBAC MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
UFFICIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.008
e-mail: sr-lig@beniculturali.it
mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it

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 2488037
michela.forino@beniculturali.it

AGIBILITA' IMMOBILE

A seguito della ristrutturazione del complesso immobiliare, è stato rilasciato il regolare certificato di agibilità della struttura ricettiva da parte del Comune di Sestri Levante in data 13/10/2004 prot. 22506/04 che si allega.

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

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

20/10/2004

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

CRITERI GENERALI DI STIMA

Di regola la formulazione di un giudizio di stima richiede, nelle fasi preliminari l'individuazione del "tipo" di valore da stimare, e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Come ampiamente spiegato in altri interventi[1], ogni immobile può evidenziare, in funzione della propria specifica finalità, valori e redditività diverse.

I procedimenti di stima universalmente adottati possono, per ogni singolo cespite, evidenziare un'università di valori e prezzi che, pur essendo attribuibili ad un unico immobile, possono, in ragione delle singole finalità, esprimere importi anche profondamente diversi tra loro.

A titolo esemplificativo i valori maggiormente utili al processo estimativo risultano essere: il valore di mercato, il valore per costo di produzione o di ricostruzione, il valore complementare, il valore di trasformazione, il valore di surrogazione, il valore per capitalizzazione dei redditi, il valore di realizzo, il valore ai fini espropriativi, il valore assicurativo, il valore di utilizzo, ecc…

Il procedimento di stima, finalizzato alla ricerca dei valori sopra riportati può variare in funzione del dato ricercato, ma soprattutto in funzione della tipologia del bene in analisi.

Accanto ai beni maggiormente compravenduti (appartamenti, ville, uffici, box, magazzini), all'interno del mercato, si sviluppa un coacervo di beni che in ragione delle loro peculiarità intrinseche ed estrinseche richiedono metodologie di valutazione e stima profondamente diverse dal cosiddetto procedimento sintetico comparativo (market comparison approach).

In questi specifici casi, il VALORE DI MERCATO non può essere determinato mediante il confronto diretto con beni similari. Molto spesso le peculiarità dell'immobile (ubicazione, dimensione, ma soprattutto destinazione d'uso) non consentono di rapportare il bene in analisi ad altri cespiti difficilmente individuabili sul mercato.

Le stime di cui trattasi, per quanto accennato, devono quindi risolversi mediante l'applicazione del procedimento analitico, ricorrendo alla seguente eguaglianza:

valore di mercato = valore connesso alla capitalizzazione dei redditi

[1] Vedi opere indicate in conclusione di stima

La scelta della capitalizzazione dei redditi, quale procedimento analitico per giungere all'individuazione del valore di mercato, fonde la sua motivazione sul concetto che qualsiasi bene viene compravenduto in ragione della potenzialità reddituale che esprime.

Tale concetto trova fondamento anche nell'utilizzo in proprio del bene. In questo caso il cespite viene acquistato al fine di non sottoscrivere locazioni passive. Il reddito percepibile corrisponde quindi al risparmio del canone di locazione [non spendo e quindi mi ritrovo una disponibilità aggiuntiva di denaro]

Il processo per capitalizzazione del reddito risulta essere l'unico processo perseguibile in quanto i beni da valutare risultano interi e non scorporati.

Il cespite, benché scorporabile in eventuali sottodimensionamenti, necessita di una valutazione complessiva e quindi non può essere equo utilizzare la metodologia afferente il "valore complementare".

Il valore di trasformazione rimane parimenti inapplicabile in quanto i beni in esame, nella maggior parte dei casi, non devono essere oggetto di nessuna trasformazione [trattasi peraltro di immobile perfettamente funzionante e in buone condizioni manutentive].

Va inoltre osservato come, nell'ambito di stime di immobili (terreni o fabbricati) suscettibili di trasformazione [stime da effettuarsi in base al valore di trasformazione], occorra preliminarmente procedere alla valutazione di questi complessi per risalire al valore degli immobili oggetto di cambiamento.

Il criterio sopra considerato, come già visto, si risolve nello sconto alla data della stima della differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e l'ammontare complessivo dei costi di trasformazione.

Nel rimandare ad opportuni approfondimenti tematici, la formula risolutrice di questo criterio è la seguente:

$$Vt\ (Vp - Kt)/q^n$$

Kt è l'ammontare dei costi di trasformazione;

q^n é il fattore di sconto alla data di stima per il periodo (n) di normale trasformazione.

La valutazione al valore di costruzione o produzione (costo di), nel caso in esame, non può essere ritenuta corretta in quanto nelle costruzioni in oggetto i costi di costruzione non sono direttamente proporzionati alla redditività ritraibile dalla medesima attività[2].

In questo contesto è sufficiente rimandare all'ingente costo che caratterizza la realizzazione dei teatri e alle difficoltà che caratterizzano la gestione dei medesimi. Percorsi analoghi caratterizzano anche la costruzione delle sale cinematografiche prive di visione multisala e i complessi sportivi polifunzionali.

In altre parole si può affermare che, di regola, l'utilizzatore dell'immobile è disposto a corrispondere un canone direttamente correlato al livello dei redditi dell'attività svolta dal locatario medesimo e non all'ammontare dei costi sostenuti per la sua produzione.

La stima per capitalizzazione dei redditi è senz'altro una delle metodologie di valutazione più conosciute e più usate.

La formula universalmente conosciuta per la stima per capitalizzazione dei redditi risulta essere la seguente: **V = a /r** le formule alternative ricavabili sono: **a = V * r** e **r = a / V**.

La formula r = a /V risulta particolarmente importante nell'ambito di qualsiasi percorso di asset management. Tale formula consente, conosciuto un determinato reddito annuo da locazione e presupposto un determinato valore di mercato per l'immobile, di conoscere la redditività attuale del medesimo cespite.

Tale formula trova quindi larghissima applicazione nei percorsi di programmazione patrimoniale finalizzati alla valorizzazione e al miglior impiego dei cespiti in osservazione.

A livello estimativo, la formula a = V * r consente invece di determinare il canone annuo da richiedersi per un immobile supposto e conosciuto il suo valore e atteso di ricavarne una determinata redditività (espressa in percentuale). In altre parole, il proprietario di un immobile, desiderando una determinata redditività minima, attraverso l'applicazione della formula sopra richiamata può determinare il canone annuale da richiedere al futuro conduttore dell'immobile.

Le formule sopra indicate, semplici nella comprensione, possiedono forti limiti applicativi. La veridicità del risultato è direttamente collegata alla veridicità e alla fondatezza degli elementi utilizzati.

[2] Non è detto che il reddito percepibile in oggi dalla volumetria in esame corrisponda al valore concreto di costruzione del cespite – ancorché deprezzato in ragione della vetustà verificata in fase di sopralluogo

Come abbiamo visto, nella formula iniziale, per determinare il valore dell'immobile occorre porre in relazione tra loro l'annualità attualmente percepita ed il saggio di capitalizzazione presunto. Occorre quindi che l'annualità e il saggio siano, a loro volta, fortemente credibili.

Innanzitutto, appare doveroso evidenziare come molteplici prezziari immobiliari si siano progressivamente sviluppati offrendo, a quanti interessati, l'andamento reddituale del mercato immobiliare con valutazioni quadrimestrali o semestrali.

Si tratta di saggi di capitalizzazione medi rilevati sul mercato e, generalmente, si tratta di valori sufficientemente attendibili. L'unico limite di tali espressioni risiede nella generalità del valore, desunto sulla base delle molteplici transizioni verificatesi sul mercato di riferimento all'interno del periodo considerato.

Per quanto possibile, il compito dell'estimatore è quello di capire se il saggio medio offerto dal borsino immobiliare si possa attribuire anche al bene stimando. In altre parole, occorre capire se il nostro bene si identifica nella media dei beni contrattati o se, viceversa, si distingue in meglio o in peggio rispetto alla media considerata.

Molto spesso, le caratteristiche intrinseche od estrinseche che incidono direttamente sul bene possono, in meglio o in peggio, modificare il valore dell'immobile (rispetto all'ordinarietà), richiedendo quindi l'applicazione di un saggio differente da quello proposto come media del mercato.

In questo caso, partendo dalla valutazione media offerta dal borsino, occorre determinare tutte le influenze ascendenti o discendenti che incidono sul bene stimato.

Per influenze ascendenti si considerano quelle caratteristiche capaci di elevare il saggio di capitalizzazione e, di conseguenza, incidenti in modo negativo (diminuzione) sul valore dell'immobile.

L'excursus di cui sopra in merito al valore di capitalizzazione risulta fondamentale anche nell'ambito della presente valutazione in quanto, come già accennato, un bene esprime il proprio valore in funzione del reddito che esso può esprimere.

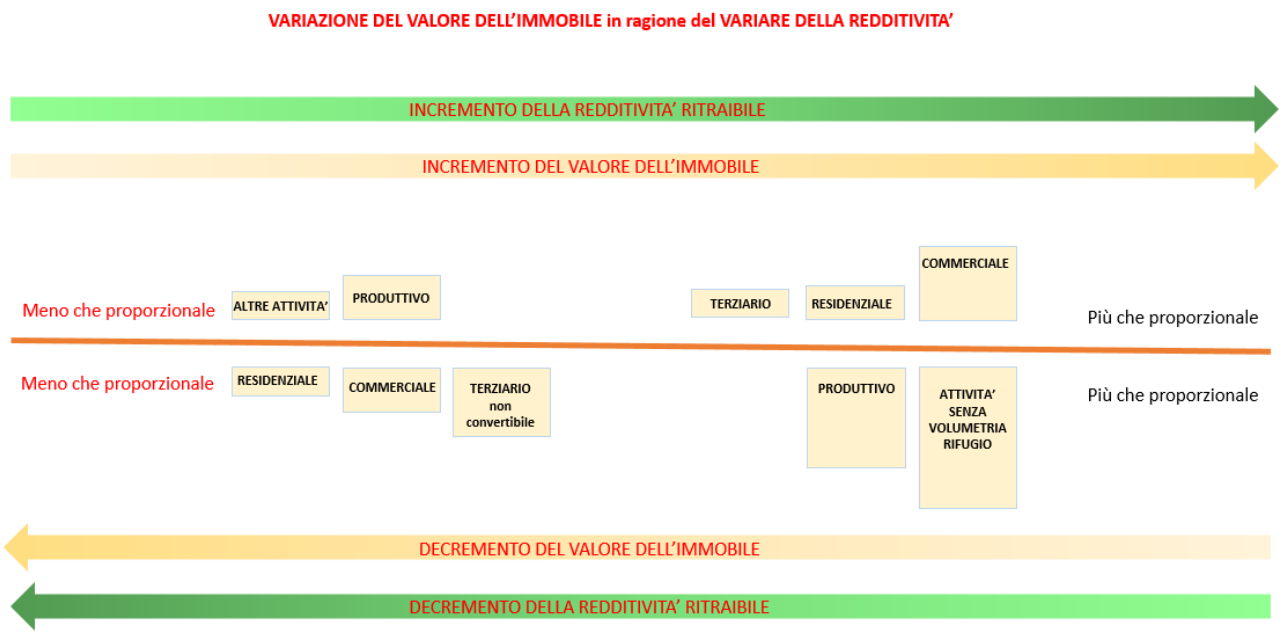
Rispetto a quanto sopra accennato si può quindi affermare che, indipendentemente dalle qualità intrinseche o estrinseche del cespite, il medesimo assumerà maggior valore di mercato in modo direttamente proporzionale al crescere della redditività direttamente o indirettamente ritraibile dal medesimo.

In termini generali si può quindi affermare **una correlazione diretta tra valore del cespite e redditività desumibile dal medesimo.**

Analogamente, **la contrazione della redditività ritraibile dal cespite comporta una contrazione del valore di mercato del medesimo bene**.

Espressa la correlazione dottrinale di cui sopra occorre precisare che l'oscillazione del valore rispetto all'oscillazione della redditività del cespite non è perfettamente lineare.

Il rapporto tra i due valori risulta altresì influenzato anche da molteplici fattori esterni quali ad esempio: congiuntura internazionale, **dimensione del cespite**, collocazione o meglio "location" dell'immobile, cause intrinseche della contrazione reddituale [specificità incidenti sul soggetto conduttore e non sull'immobile], **tipologia d'uso correlata all'immobile**, ecc…



L'oscillazione dei fattori sopra richiamati determina, di volta in volta e cespite per cespite, variazioni del rapporto tra le due unità valutative che possono essere più o meno proporzionali.

Sinteticamente la tabella sopra riportata evidenzia il variare del valore del cespite in ragione del variare della redditività e della destinazione d'uso [tipologia d'uso dell'immobile]

L'incremento del valore dell'immobile risulta più che proporzionale rispetto all'incremento della redditività percepita soprattutto in ragione della vocazione del cespite nel trasformarsi in "bene rifugio". Naturalmente, l'incremento del valore risulta altresì fortemente influenzato anche dalla specifica location.

In questi termini, di regola registrano incrementi più che proporzionali del valore tutti i beni tradizionalmente ancorati alla filiera del "risparmio/investimento famigliare".

Nel dettaglio risulterà inoltre maggiormente premiato il commerciale caratterizzato altresì da location premiante e/o di particolare interesse globale.

Su questa filiera, per converso, risultano meno premiate tutte quelle attività difficilmente fungibili e/o utilizzabili per scopi diversi. In questo contesto, di regola, rientrano quasi tutti i siti industriali e tutte quelle attività caratterizzate da strutture immobiliari di ampia dimensione.

Tendenzialmente, i principi sopra esposti conservano la loro validità anche in caso di diminuzione della redditività percepibile.

Di regola il settore residenziale [tradizionalmente bene rifugio per i risparmi della collettività] esprime un valore intrinseco difficilmente scardinabile verso il basso.

La contrazione della redditività, normalmente, interviene erodendo progressivamente il solo "surplus speculativo" precedentemente accumulato dal bene [situazione prossima alla condizione del mercato attuale dove il diffondersi della congiuntura economica ha comportato una contrazione verso il basso di tutti i valori degli immobili residenziali sino a superare quasi completamente il surplus finanziario ed economico accumulato nel periodo 1992/2008].

Oltre tale erosione il bene residenziale manifesta un proprio valore di ancoraggio difficilmente erodibile.

Percorso analogo contraddistingue la destinazione commerciale e con qualche limitazione maggiore il settore terziario [soprattutto in presenza di saldi imprenditoriali molto negativi].

Viceversa il calo della redditività, nel settore immobiliare, può registrare diminuzioni di valore del cespite più che proporzionali in tutte quelle situazioni **ove il bene risulta difficilmente fungibile, trasformabile, adeguabile alle nuove esigenze di mercato e/o caratterizzato da superfetazioni disallineate dalla richiesta di mercato.**

Nel caso specifico trattasi di immobile con destinazione commerciale avviata da molti anni e con continuità locativa contraddistinta da una sostanziale regolarità dei pagamenti del canone.

Peraltro in funzione di una discreta location, l'immobile è altresì caratterizzato da una buona funzionalità d'uso con una facile riconversione al residenziale.

LA DETERMINAZIONE DEL FLUSSO DI CLIENTELA e del piu' PROBABILE CASH FLOW e del PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Per calcolare il più probabile canone di locazione di un'unità immobiliare destinata a ristorante occorre, come meglio precisato nei paragrafi precedenti, determinare con la più probabile alea di stima il flusso di cassa e i costi incidenti sulla medesima gestione.

Si tratta, in altre parole, di ricercare il cosiddetto Gross Operating profit dell'Azienda.

Quest'ultima definizione, nella sua terminologia inglese utilizzata nell'intero ambito economico e aziendale, è un termine impiegato per meglio definire il cosiddetto "utile lordo", ovvero l'utile nato dalla semplice differenza tra i ricavi e i costi sostenuti.

Questo indicatore di bilancio rappresenta l'utile dell'azienda al lordo dei costi straordinari, le tasse ed eventuali altre poste tutte da sottrarre per ottenere l'utile netto societario.

Il canone di locazione, come le voci sopra richiamate, rientra tra i costi da portare in detrazione all'utile lordo.

In termini estimativi, dovendo ricercare quest'ultima voce, occorrerà quindi sostituire nel percorso algebrico sopra riportato la voce Utile netto [P profitto dell'imprenditore] con quella dei costi ottenendo il sotto indicato risultato :

Ricavo Lordo – Costi – Tributi – Profitto = Canone di Locazione

L'eventuale capitalizzazione del canone di locazione può quindi fornire una chiara indicazione del valore dell'immobile in ragione della specifica destinazione attuale.

In termini peritali, il percorso in esame necessita di una precisazione. Il ricavo e i costi ottenuti dall'analisi del bilancio aziendale, per produrre un risultato oggettivo, devono essere depurati di tutte le "*soggettivizzazioni"* tipiche del percorso attualmente in atto.

Nella pratica estimativa occorre ponderare ogni singola voce contestualizzandola ad un imprenditore medio contraddistinto da ordinaria preparazione e professionalità.

Nel contesto dell'attuale percorso peritale assume particolare importanza la definizione di BEP (break even point).

Con tale definizione si intende rappresentare la sintetica risposta alla più semplice domanda del campo ristorativo, ovvero il corretto equilibrio tra costi impiegati, coperti vendibili e ricavi ottenibili.

Per poter determinare un corretto "break even point" è quindi necessario analizzare i seguenti dati:

- il numero medio di coperti per mese;
- l'average check per cliente ovvero la spesa media per un pasto nel ristorante;
- l'ammontare dei costi fissi;
- la percentuale dei costi variabili.

All'interno del break even si distinguono costi fissi e costi variabili.

Il calcolo degli investimenti necessari per aprire e gestire un ristorante, di regola, prevede le seguenti voci:

1. **Acquisizione del fondo commerciale:** a titolo di proprietà, concessione e/o locazione [*caso in esame*]
2. **Costi di ristrutturazione:** riqualificazione dei locali, opere murarie, nuovi impianti tecnologici, spostamento fosse biologiche, scarichi e adduzione delle somministrazioni energetiche, ottenimento delle certificazioni mancanti ecc…
3. **Arredamento:** locale cucina, locale preparazione, servizi igienici, sala ecc…
4. **Attrezzature:** I costi delle attrezzature meritano alcune specifiche. Molte aziende di bevande, gelati o caffé sono spesso disponibili ad offrire in comodato d'uso frigoriferi o macchine da caffé purché si usino continuamente le loro materie prime. Di regola trattasi di contratti in comodato d'uso che non prevedono nessun esborso per l'azienda utilizzatrice. Diversa la gestione delle attrezzature di cucina e di sala. Gli arredi e tutti i macchinari devono essere acquistati e soprattutto soggetti a manutenzione costante al fine di renderli assolutamente compatibili con un quadro normativo costantemente in evoluzione [sicurezza, prevenzione infortuni sul lavoro, antincendio ecc…]
5. **Materiale di sala:** posate e bicchieri, attrezzature igieniche, piatti, piante e piccoli arredi, mesticheria, cancelleria ecc…
6. **Personale** di cucina, di sala ecc…
7. **Le utenze e le somministrazioni energetiche**
8. **I costi dei servizi:** commercialista, consulente del lavoro, lavanderia ecc...
9. **Riparazioni e manutenzioni ordinarie**: gestione decorosa del locale, investimenti per la riqualificazione e la migliore soggettivizzazione
10. **L'assicurazione:** Responsabilità civile, colpa grave, incendi e atti vandalici
11. **Eventuale Pubblicità**. Oneri finanziari ecc..
12. **Tributi**
13. **Profitto** dell'imprenditore

In ultimo, ma non per importanza **il canone passivo di locazione e/o concessione del locale**

In pratica, il calcolo del *break even point* consiste nel valutare quanto costerà l'apertura quotidiana del locale. Di fatto, ribaltando il concetto iniziale ed appurato un costo fisso e un costo variabile da ammortizzare, il *break even point* stabilisce il livello minimo di incasso necessario e fondamentale per poter tenere in equilibrio la medesima società.

Per quanto concerne i ricavi connessi all'attività in esame, il percorso estimativo rimane sostanzialmente connesso alle potenzialità tecniche del locale [superficie complessiva] al numero di posti a sedere disponibili, alle giornate e all'orario di apertura.

L'accesso al locale, in un momento congiunturale come quello attuale, è altresì determinato in modo sostanziale anche dalla specifica "*location*", dalla vocazione terziaria del Comune, dal reddito procapite del territorio di attinenza, dalla natura circostante del quadrilatero di riferimento [residenziale, terziario, turistico, logistico o produttivo] e dalla possibile presenza di ulteriori **competitor**.

L'immobile risulta locato e contraddistinto da tutta l'attrezzatura tecnologica utile alla specifica destinazione. [Le attrezzature mobili non sono di proprietà di Città Metropolitana di Genova]

La location risulta particolarmente attraente contraddistinta da un'ampia porzione verde, molto curata, a 500 metri dalla stazione ferroviaria di Riva Trigoso e a una quindicina di minuti a piedi alla spiaggia più vicina.

La sala e le camere risultano particolarmente gradevoli.

Nella sala possono trovare collocazione circa 24 posti tavola, disposti nei circa 40 mq disponibili.

Nella tabella sottostante si è suddiviso l'occupazione dei posti tra diurno (pranzo) e serale (cena), con due prezzi differenti, pari rispettivamente ad euro 10,00 e a euro 30,00.

Si è stimata una **occupazione a pranzo del 25%** pari a circa 6 posti tavola, in quanto presumibile qualche lavoratore in zona o qualche persona occasionale di passaggio.

Per quanto riguarda invece il serale, in ragione di una clientela che intende fermarsi più giorni nella struttura e quindi con un rapporto di mezza pensione con pernottamento, oltre ai normali avventori del solo ristorante, si ritiene congruo adottare nel percorso estimativo in esame **un tasso di occupazione del locale medio giornaliero pari al 45%.**

Oltre al cash flow imputabile alla ristorazione, nelle tabelle successive sono stati registrati i possibili flussi di cassa connessi al possibile pernottamento all'interno della struttura.
Le percentuali connesse alla ristorazione e le percentuali connesse al pernottamento trovano fondamento nei dati medi annualmente predisposti dalla camera di commercio, opportunamente ragguagliati in ragione della specifica location, della dimensione del locale, dello standard qualitativo e dimensionale delle camere, dell'offerta gastronomica attualmente praticata.
Le riflessioni inerenti le percentualizzazioni riportate in tabella, ancorchè non materialmente allegate, trovano altresì confronto con l'offerta qualitativa e soprattutto numerica dei competitor presenti in zona.
In questo senso la collocazione decentrata del sito, ancorchè gradevole nell'insieme, sconta negativamente la lontananza dal centro storico di Riva Trigoso e/o di Sestri Levante e soprattutto la lontananza dalla circuitazione turistica essenzialmente connessa al mare.

I dati inerenti la parcellizzazione dei costi sono stati desunti dalle pubblicazioni della Prof.ssa Marina Ciuna, Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo e dalle seguenti ulteriori pubblicazioni:

APPRAISAL INSTITUTE (2001): Appraisal of Real Estate.Appraisal Institute, Chicago.
IVSC (2007): International valuation standards. IVSC, London.
SIMONOTTI M. (2006): Metodi di stima immobiliare. D. Flaccovio editore, Palermo.

Complessivamente, per quanto sopra individuato, il cash flow presumibilmente ricavabile da un imprenditore parzialmente lavoratore dalla struttura in oggetto risulta essere il seguente:

[*n.b.: il calcolo seguente risulta indicativo di una valutazione realizzata in ragione della procedura BEST and HIGH USE (IVS) e non risponde necessariamente ai bilanci societari dell'attuale conduttore*]

DETERMINAZIONE DEL FATTURATO POTENZIALMENTE RITRAIBILE DALLA STRUTTURA			
NUMERO POSTI A SEDERE		**24**	
Indice di occupazione posto a sedere		**25%**	[diurno mezzogiorno]
		45%	[serale cena]
CASH FLOW singolo posto	**€**	**30,00**	[diurno 10 euro]
Fatturato ristorazione [300 gg]	**€**	**115.200,00**	
Altri proventi [gestione camere]	**€**	**95.000,00**	[media bilanci anni 2015/2017 + incremento del 10%]
			[dati ricavati da denuncia ad Autorità di Pubblica Sicurezza]
FATTURATO TOTALE [F]	**€**	**210.200,00**	

ATTIVO	percentuale	Importo	PASSIVO	percentuale	importo
Fatturato	100,00%	€ 210.200,00		su cash flow	
			Materie prime	28,00%	€ 58.856,00
			Materiale di consumo	3,00%	€ 6.306,00
			Lavorazioni esterne	2,50%	€ 5.255,00
			Spese generali	2,00%	€ 4.204,00
			Generi pulizia	1,00%	€ 2.102,00
			FOOD COST	**36,50%**	**€ 76.723,00**
			Retribuzioni	23,75%	€ 49.920,00
			Assicurazioni	1,00%	€ 2.102,00
			Utenze e altri costi	4,00%	€ 8.408,00
			Tributi, ammortamenti, imprevisti	3,50%	€ 7.357,00
			Gestione camere	4,00%	€ 8.408,00
			Piccola manutenzione	1,00%	€ 2.102,00
COSTI OPERATIVI			**[A]**		€ 155.020,00
PROFITTO IMPRENDITORE	pari al 15% di [A]		**[B]** parzialmente lavoratore	11,06%	€ 23.253,00
TOTALE COSTI			[C]	84,81%	€ 178.273,00
CANONE LORDO LOCAZIONE IMMOBILIARE		[F]-[C]	[D] percentuale su cash flow	15,19%	€ 31.927,00
			TOTALE PERCENTUALE	**100,00%**	
			Canone di locazione	saggio di capit.	valore
			€ 31.927,00	0,051	**€ 626.019,61**
				[vedi paragrafo dedicato]	
			usato per calcolare % personale	100%	

La componente retributiva viene sinteticamente riportata nella successiva tabella.

RETRIBUZIONI	MANSIONE	IMPORTO MENSILE	IMPORTO ANNUO
CUCINA	CUOCO	€ 2.200,00	**€ 26.400,00**
SALA	UOMO SALA	€ 1.000,00	**€ 12.000,00**
CONTRIBUTI			**€ 11.520,00**
TOTALE			**€ 49.920,00**

OSSERVAZIONI SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Territoriali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate, perizie extragiudiziali giurate ecc....

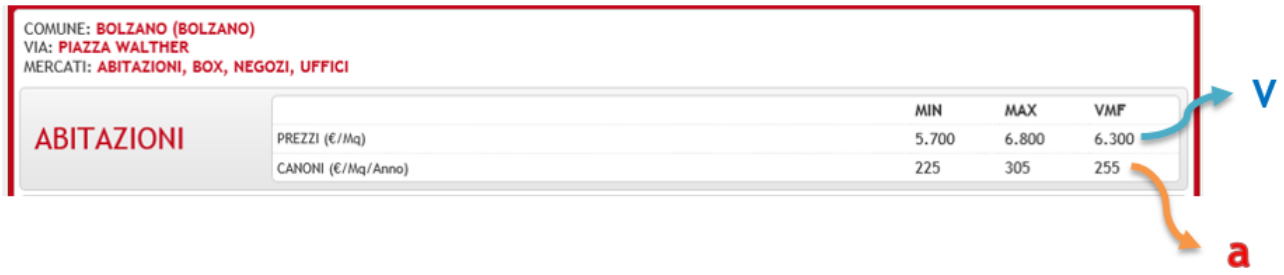
I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: **Agenzia delle Entrate** sito istituzionale, **ISTAT** sito istituzionale, **MINISTERO DELLE FINANZE** sito istituzionale, **Consulente Immobiliare** edizione il Sole 24 ore, **L'Osservatorio sul mercato immobiliare"** edizioni Nomisma, **MONITOR IMMOBILIARE** edizione Scenari Immobiliari, **l'Osservatorio del mercato immobiliare**, sito **Borsino Immobiliare.it**, Dea Agenzia del Territorio, **TUTTO CITTA'** Navteo, **FIAIP** Osservatorio sul mercato immobiliare, **REAL VALUE** edizione Scenari Immobiliari, **SCENARI IMMOBILIARI** edizione Scenari Immobiliari, **GOOGLE EARTH, PREZZIARIO TIPOLOGIE EDILIZIA**, Collegio degli Ingegneri e Architetti, **DEI Tipografia del Genio Civile, UNIONCAMERE** sito istituzionale**, CNEL** sito istituzionale**, ANCE** sito ufficiale**, CONFEDILIZIA** sito ufficiale**, CAMERA di COMMERCIO GENOVA, REPORT MENSILE** edizione Scenari Immobiliari, **ACI Automobile Club d'Italia** sito ufficiale, **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE** sito istituzionale, **BANCA D'ITALIA** sito ufficiale

Per le pubblicazioni richiamate si rimanda alle diverse note a piè pagina.

OSSERVAZIONI SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA: Il confronto con il saggio medio di capitalizzazione di Sestri Levante

La determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione per la destinazione d'uso in esame sarà determinato sulla base di quanto campionato dai diversi borsini immobiliari già esaminati nelle pagine precedenti.
I singoli valori di capitalizzazione nascono dal rapporto intercorrente tra il prezzo [valore] di vendita e i canoni di locazione recensiti dalle medesime quotazioni immobiliari.
In pratica si tratta dell'applicazione della formula r = a / V già esaminata in principio di paragrafo.
Nel dettaglio operativo, di seguito, si raffigura come individuare il saggio di capitalizzazione da un campionamento tipo:



r = a / V ➡ 0,040 = 255/6300 ➡ r = 4,0 %

La tabella sotto riportata consente di raffrontare tra loro tutti i principali borsini immobiliari oggi in commercio. Per la singola destinazione d'uso viene individuata la redditività media.

DETERMINAZIONE DELLA REDDITIVITA' MEDIA IMMOBILIARE di SESTRI LEVANTE							
	Commerciale			Produttivo			Media
Quotazione immobiliare	valore	canone	redditività	valore	canone	redditività	
BORSINO IMMOBILIARE	1340	72,36	0,054	972	40,2	0,041	0,048
AGENZIA DELLE ENTRATE	1900	111	0,058	1300	66	0,051	0,055
MEDIA TOTALE	**1620**	**92**	**0,056**	**1136**	**53**	**0,046**	**0,051**

In termini prudenziali per l'Ente, si è ritenuto di applicare il saggio di redditività media calcolato con le quotazioni di mercato riferite al commerciale e produttivo.

In ragione di quanto precedentemente determinato [canone medio di locazione e valore medio di vendita] **il rendimento medio del patrimonio immobiliare degli immobili ad uso produttivo e commerciale per la zona di Sestri Levante ammonta a 0,051.**

Si è ritenuto quindi, per una maggiore tutela nei confronti dell'Ente, di utilizzare nella valutazione economica il saggio dello 0,051.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Dott. Flavio Paglia**, **perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996**, **Consulente Tecnico del Tribunale di Genova** (*cat. XXV stima e valutazione di immobili*), in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione DI congruità inerente l'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite meglio indicato nelle premesse del presente lavoro.

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio di congruità nell'ambito del settore immobiliare, formulato al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10-15%.

Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

Diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudo, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Impossibile quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore del complesso commerciale in oggetto, si conferma quale valore complessivo la cifra di:

€ 630.000,00

(euro seicentotrentamila/00)

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato

La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo ai **600.000,00** euro ad un valore massimo prossimo ai **700.000,00.**

Come già accennato, entro tale oscillazione ogni valore contrattato potrà comunque essere ritenuto sufficientemente congruo.

Il confronto con il mercato contribuirà quindi a correggere le alee di tolleranza sopra determinate producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivizzazione della procedura.

In altre parole la congruità economica complessivamente sopra determinata mediante la procedura di gara tenderà ad assumere le caratteristiche proprie del mercato con ridefinizioni del valore dell'immobile anche in ragione di possibili calibrazioni diverse dai ragionamenti fin qui esposti.

In ultimo

I valori e i risultati 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 risultato sopra esposto ritenuto congruo e corrispondente al quesito contrattuale è 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 procedimentali 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 differenzazione**	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

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

Genova, Settembre 2019

rev TM
Recognised European Valuer
Flavio Paglia
REV-I/IsIVI/2019/76
TEGoVA

Dott. Flavio Paglia

flaviopaglia@alice.it

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996,
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
(cat. XXV stima e valutazione di immobili).

Collaboratore: Geom. Alessio Boccardo

CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRIC. - GENOVA -
FLAVIO PAGLIA
Perito Iscritto al N° 1996