

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Periferica/QUARTO-QUINTO TU.A (V.LE QUARTARA-V.LE DES GENEYES-V.C. ARRARA-C.SO EUROPA-V.GIANELLI)**

Codice zona: **D20**

Microzona: **83**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	600	1100	L	2,7	3,9	L
Negozi	Normale	1000	1900	L	9,7	19,1	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Semicentrale/STURLA TU.M (V.DEI MILLE-V.STURLA-V.ISONZO-V.TIMAVO-C.SO EUROPA)**

Codice zona: **C05**

Microzona: **79**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	650	1000	L	2,6	3,8	L
Negozi	Normale	1050	2050	L	7,6	13,1	L

DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO SPAZIO EX TEATRINO L.GO CATTANEI 3		
Quotazione immobiliare	Commerciale	
	valore Minimo/mq	canone
AGENZIA DELLE ENTRATE (D20)	116,4	23280
AGENZIA DELLE ENTRATE (C05)	91,2	18240
MEDIA TOTALE	104	20760

Il Complesso Se.Di. in Largo Cattanei 3 rimane compreso tra due zone OMI confinanti. Per tale ragione si sono presi in considerazione i valori minimi della zona D20 e della zona C05 della tipologia Commerciale. La scelta del valore minimo da applicare deriva dal fatto che il locale è posizionato all'interno dell'immobile ad uso pubblico, accessibile solo pedonalmente dalla limitrofa Via Ardini. Inoltre l'ingresso agli spazi avviene tramite una rampa esterna con una pendenza abbastanza accentuata.

I valori del borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate allegati alla presente, sono stati moltiplicati per n.12 mesi per ottenere il canone annuo.

Detto valore è stato poi moltiplicato per la superficie del locale ad uso sala polivalente (circa 200,00 mq). All'interno dei locali saranno effettuati dei lavori di manutenzione e messa a norma da parte dell'Area Edilizia.

I due valori come sopra calcolati sono stati a loro volta suddivisi ottenendo in ultimo il valore annuo (arrotondato) di euro 20.500,00 come riportato nella tabella soprastante.

Al canone suddetto si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione del 15% data dal fatto che l'accesso al locale è solo pedonale, senza possibilità di posteggio all'interno dell'area grigia esterna al Complesso Se.Di.. Inoltre nel locale non è presente uno spazio divisorio ad uso spogliatoio, ma solamente i servizi igienici separati.

Il canone annuo così calcolato risulta pertanto pari ad **euro 17.000,00**.

Genova, giugno 2021