



CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA

Atto dirigenziale

Direzione Patrimonio e Sviluppo economico
Servizio Patrimonio

Atto N. 964/2020

Oggetto: ID. 4469 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UNITÀ ABITATIVA DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA SITA IN SALITA DINEGRO N.7/10 IN COMUNE DI GENOVA.

In data 26/05/2020 il dirigente SALVARANI STEFANO, 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".

Vista la delibera del Consiglio Metropolitan n.1 del 15/01/2020 di approvazione del Bilancio di previsione 2020-2022;

Ricordato che L'Amministrazione Provinciale di Genova, in oggi Città Metropolitana di Genova, acquisì la proprietà dell'unità immobiliare identificata alla toponomastica del Comune di Genova mediante il civ. n° 7 di Salita Dinegro e con l'interno n.10, mediante atto di compravendita n° 13029 stipulato in data 30.3.1961 in Genova nanti il Dott. Gastone D'Arin Segretario Generale della Provincia e registrato a Genova il 21.4.1961 al n° 23904, così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- Immobile – N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA Foglio 95, part. 282 sub. 5 - 289 – Zona cens. 1 categoria A/3 Classe 6 Consistenza 8,5 vani – Rendita euro € 1.953,50;

Ricordato che il cespite, come sopra identificato, è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2020, approvato con Determinazione del Sindaco Metropolitan n. 88 del 27/11/2019 (scheda n. 44) trasferendolo nel Patrimonio Disponibile dell'Ente;

Acquisita Relazione Estimativa predisposta dall'Ufficio Patrimonio Immobiliare, che viene allegata alla presente Determinazione Dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale, e che individua il prezzo da porre a base di gara in € 295.000,00# (duecentonovantacinquemila/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, ai sensi degli articoli 73, lett. c), e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, alle seguenti condizioni:

- **Dati identificativi del cespite:** Immobile – N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA Foglio 95, part. 282 sub. 5 - 289 – Zona cens. 1 categoria A/3 Classe 6 Consistenza 8,5 vani – Rendita euro € 1.953,50
- **Valore a base d'asta:** € 295.000,00 stabilito a cura del Responsabile del Patrimonio immobiliare
- **Spese notarili, contrattuali e di pubblicità dell'asta:** a carico dell'acquirente
- **Cauzione:** € 14.750,00# pari al 5% del valore a base d'asta

- **Stato giuridico e vincoli:** il cespite è attualmente libero da concessioni o locazioni
- **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:

- Relazione Estimativa
- Avviso d'asta
- Norme di partecipazione e relativi allegati:
 - Allegato A - Modello per domanda di ammissione

 - Allegato B - Modello di offerta

 - Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo

Ritenuto di procedere, anche ai sensi dell'art. 9 comma 1 del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare" approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 18 del 03.04.2002 e successivamente modificato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 4 del 04.02.2004 alla pubblicità dell'asta mediante la pubblicazione dell'avviso:

- sull'Albo on-line della Città Metropolitana di Genova
- sul sito internet della Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Genova
- per estratto negli annunci immobiliari della piattaforma informatica di Regione Liguria: <https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>
- per estratto sul sito specializzato sul mercato immobiliare: www.immobiliare.it

Considerata, inoltre, la necessità di dare alla procedura una adeguata visibilità con la pubblicazione dell'avviso per estratto su due quotidiani ai sensi dell'art. 9.2 del vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente", approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Genova n. 18 del 03.04.2002, aggiornato con Delibera del Consiglio Provinciale di Genova n. 3 del 04.02.2004 e, in ultimo, a seguito della Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Provinciale n. 4 del 04.02.2004;

Preso atto che sono stati acquisiti i preventivi di spesa, agli atti del procedimento, di due società concessionarie dei servizi di pubblicità legale:

- CLASS PUBBLICITA' SPA" C.F. e P.IVA 09864610150 con sede in via Burigozzo, 5 - 20122 Milano – prot. 19672 del 13.05.2020 integrato con prot. 20683 del 21.05.2020
- A. MANZONI & C. SPA P.IVA 04705810150 con sede in Via Nervesa, 21 – 20139 Milano -

prot. 20378 del 19.05.2020

Considerato che al fine di dare la più adeguata ed efficace pubblicità alla procedura si ritiene di disporre la pubblicazione dell'avviso dell'asta per estratto sui quotidiani "Il Secolo XIX" e "Italia Oggi";

Atteso che la spesa necessaria per la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui quotidiani sopra individuati ammonta complessivamente € 2.083,15# (€ 1.707,50 + IVA 22%), imputabile come di seguito:

- codice di bilancio 01 05 1 03 – Capitolo 0 – Azione 1000556 – "Servizi di valorizzazione immobili" del bilancio metropolitano – Impegno n. _____/2020 con scadenza/esigibilità (ai sensi del DPCM 28/12/2011) Anno 2020 - Centro di costo 261;

nel dettaglio:

- pubblicazione su "Italia Oggi" per complessivi € 732,00# (€ 600,00 + IVA 22% come da preventivo prot. 19672 del 13.05.2020 integrato con prot. 20683 del 21.05.2020) - CIG Z202D1478F
- pubblicazione su "Il Secolo XIX" per complessivi € 1.351,15# (€ 1.107,50 + IVA 22% come da preventivo prot. 20378 del 19.05.2020) - CIG Z0A2D1487E

Considerato altresì, che per la pubblicazione di avviso sul sito internet "Immobiliare.it" si è già assunto impegno di spesa con Determinazione Dirigenziale n. 3086/2019 (CIG Z752B5DEB4), per complessivi € 1.610,40# (€ 1.320,00 + IVA), spesa già liquidata e che prevedeva la possibilità di pubblicare sul sito fino a n. 10 annunci immobiliari come da preventivo acquisito in data 19.12.2019. Pertanto non necessita l'assunzione di nuovo impegno

Considerato altresì che il costo complessivo delle spese di pubblicazione, ai sensi del vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente" sopra richiamato, 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;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dott. Flavio Paglia, 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;

Verificata, in attuazione del piano anticorruzione della Città Metropolitana di Genova di insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi rispetto al presente procedimento;

IL DIRIGENTE

per le motivazioni in premessa specificate

DISPONE

1. di indire asta pubblica per la vendita di una unità abitativa di proprietà della Città Metropolitana di Genova sita in Salita Dinegro n.7 int.10 in comune di Genova, così

identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- Immobile – N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA Foglio 95, part. 282 sub. 5 - 289 – Zona cens. 1 categoria A/3 Classe 6 Consistenza 8,5 vani – Rendita euro € 1.953,50;
2. di approvare la relazione estimativa richiamata in premessa allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nonché il valore a base d'asta in essa determinato pari ad € 295.000,00#;
 3. di adottare, per l'espletamento dell'asta, il metodo di aggiudicazione di cui all'art. 73 comma 1 lettera c) e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924 n.827 (presentazione di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso di asta);
 4. di approvare i seguenti documenti di gara, allegati alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale:
 - Avviso di Asta Pubblica
 - Norme di partecipazione e relativi allegati:
 - Allegato A - Modello per domanda di ammissione
 - Allegato B - Modello di offerta

 - Allegato C - Modello per verbale di sopralluogo
 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
 - sul sito internet della Stazione Unica Appaltante della Città Metropolitana di Genova
 - per estratto negli annunci immobiliari della piattaforma informatica di Regione Liguria: <https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>
 - per estratto sul sito specializzato sul mercato immobiliare: www.immobiliare.it
 - sui quotidiani "Italia Oggi", attraverso la concessionaria "CLASS PUBBLICITA' SPA" C.F. e P.IVA 09864610150 con sede in via Burigozzo, 5 - 20122 Milano e "Il Secolo XIX" attraverso la concessionaria "A. MANZONI & C. SPA P.IVA 04705810150 con sede in Via Nervesa, 21 – 20139 Milano"
 6. di dare atto che la spesa complessiva necessaria per la pubblicazione dell'avviso sui quotidiani sopra individuati ammonta complessivamente a € 2.083,15# (€ 1.707,50 + IVA 22%);
 7. di approvare la spesa di € 2.083,15# che trova copertura al codice di bilancio 01 05 1 03 – Capitolo 0 – Azione 1000556 – "Servizi di valorizzazione immobili" del bilancio metropolitano - Impegno n. ____/2020 con scadenza/esigibilità (ai sensi del DPCM 28/12/2011) Anno 2020 — Centro di costo: 261 – come di seguito suddivisa:
 - pubblicazione su "Italia Oggi" per complessivi € 732,00# (€ 600,00 + IVA 22% come da preventivo prot. 19672 del 13.05.2020 integrato con prot. 20683 del 21.05.2020) - CIG Z202D1478F
 - pubblicazione su "Il Secolo XIX" per complessivi € 1.351,15# (€ 1.107,50 + IVA 22% come da preventivo prot. 20378 del 19.05.2020) - CIG Z0A2D1487E
 8. Di procedere con successivi provvedimenti alla liquidazione della somma impegnata come sopra descritto.

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

<u>S/E</u>	<u>Codice</u>	<u>Cap.</u>	<u>Azione</u>		<u>Importo</u>	<u>Prenotazione</u>		<u>Impegno</u>		<u>Accertamento</u>		<u>CUP</u>	<u>CIG</u>
					<u>Euro</u>	<u>N.</u>	<u>Anno</u>	<u>N.</u>	<u>Anno</u>	<u>N.</u>	<u>Anno</u>		
US CIT A	010510 3	0	100055 6	+	2.083,15				2020				
Note: CENTRO DI COSTO 261													
TOTALE ENTRATE:					±								
TOTALE SPESE:					-	2.083,15							

Sottoscritta dal Dirigente
(SALVARANI STEFANO)
con firma digitale



MODELLO PER DOMANDA DI AMMISSIONE

Alla CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA
 Direzione Amministrazione
 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. 4469 di **“Vendita di unità abitativa di proprietà della Città Metropolitana di Genova sita in Salita Dinegro n.7/10 in comune di Genova”**.

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.

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 vendite e che lo stesso è noto e gradito;
- B.4. di essere consapevole che l'eventuale acquisto del bene comporta il subentro nel titolo di proprietà, ivi inclusi tutti i pesi e le servitù apparenti e non apparenti o riscontrabili durante il sopralluogo effettuato, accettando di conseguenza la qualità del bene intrinseca ed estrinseca così come visionata.

Allega:

- 1. **fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
- 2. **verbale di sopralluogo** rilasciato dal Servizio Patrimonio della Città Metropolitana di Genova;
- 3. **cauzione dell'importo di €. 14.750,00= (quattordicimilasettecentocinquanta/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 DICHIARANTE⁵

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.

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: Maurizio Pastore, Domiciliato per carica presso il titolare: Piazzale Mazzini 2, Genova

E-mail: rpdc@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 +.

MODELLO DI OFFERTA



Alla Città Metropolitana di Genova
Direzione Amministrazione
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. 4469 per la: **“Vendita di unità abitativa di proprietà della Città
Metropolitana di Genova sita in Salita Dinegro n.7/10 in comune di Genova”**

dichiara di offrire il prezzo di:

€ _____, _____ (in cifre)

(_____) (in lettere).

Data, _____²

FIRMA DEL DICHIARANTE³

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

MODELLO PER VERBALE DI SOPRALLUOGO

OGGETTO: ID. 4469 - Vendita di unità abitativa di proprietà della Città Metropolitana di Genova sita in Salita Dinegro n.7/10 in comune di Genova

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

il Sig. _____

(specificare nome e cognome, data di nascita),

con qualifica di _____

(legale rappresentante amministratore, direttore tecnico o altro¹)

dell'operatore economico _____,

(indicare ragione sociale)

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

_____ n. _____ rilasciata da

_____ il _____

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

Luogo e data _____

Firma dell'incaricato
della Città Metropolitana di Genova

Il Sig. _____ al termine del sopralluogo dichiara

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

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

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

(d) di essere edotto delle problematiche statiche del solaio a quota P. Il locale magazzino) e in particolare del ridotto spessore del solaio che incide inevitabilmente sul sovraccarico sopportabile.

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.

(d) di avere preso visione della perizia estimativa;

(e) di essere stato completamente edotto su pesi e servitù dell'immobile a conoscenza del servizio Patrimonio. Il sopralluogo a quota lastrico solare ha consentito di essere adeguatamente informato in merito alle comproprietà ed alle servitù di passaggio esistenti;

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

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

Luogo e data _____

Firma

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

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

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

PEC: pec@cert.cittametropolitana.genova.it - email URP: info@cittametropolitana.genova.it;

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

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

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

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

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

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

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

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
ID. 4469

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Città Metropolitana di Genova

CF:80007350103 - P.Iva: 00949170104

P.le Mazzini 2 -16122-Genova

P.E.C.: pec@cert.cittametropolitana.genova.it

*Indirizzi Internet (URL): <http://www.cittametropolitana.genova.it> -
<http://sua.cittametropolitana.genova.it>*

Indirizzi e punti di contatto dai quali è possibile ottenere ulteriori informazioni

Denominazione: Città Metropolitana di Genova	Servizio responsabile: Servizio Patrimonio Ufficio Patrimonio Immobiliare
Indirizzo: Piazzale G. Mazzini 2	C.A.P. 16122
Località/Città: Genova	Stato: Italia
Telefono: +39 010 5499 423 - 559 - 448	Telefax: +39 010 5499 443
Posta elettronica (e-mail): patrimonio@cittametropolitana.genova.it pec@cert.cittametropolitana.genova.it	Indirizzo Internet (URL): http://www.cittametropolitana.genova.it

Indirizzi e punti di contatto ai quali inviare le offerte/domande di partecipazione

Denominazione: Città Metropolitana di Genova	Servizio Responsabile: Ufficio Protocollo
Indirizzo: Piazzale G. Mazzini 2	C.A.P. 16122
Località/Città: Genova	Stato: Italia

2. OGGETTO

Vendita di unità abitativa di proprietà della Città Metropolitana di Genova sita in Salita Dinegro n.7/10 in comune di Genova.

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

€ 295.000,00.= (Euro duecentonovantacinquemila/00).

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare in valutazione è posta al piano terzo dell'edificio identificato alla toponomastica comunale mediante il civ. n 7 di Salita Dinegro e con l'interno n.10.

Il complesso immobiliare nel quale ricade l'appartamento in argomento consiste in una costruzione risalente al primo dopo guerra, sviluppata su 4 piani fuori terra.

L'entrata principale del caseggiato è situata lungo la scalinata di Salita Dinegro.

L'intero edificio è compreso tra altri palazzi residenziali, nonché tra altri adibiti ad uffici od a sedi istituzionali quali la Città Metropolitana di Genova (in Piazzale Mazzini) o la Prefettura (in Salita di Santa Caterina).

Dati catastali	Immobile – N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA Foglio 95, part. 282 sub. 5 - 289 – Zona cens. 1 categoria A/3 Classe 6 Consistenza 8,5 vani – Rendita euro € 1.953,50;
----------------	--

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione Estimativa del Servizio Patrimonio, alla planimetria catastale e alla Documentazione Fotografica, pubblicati sul sito della Stazione Unica Appaltante.

6. STATO GIURIDICO E VINCOLI

L'Amministrazione Provinciale di Genova, in oggi Città Metropolitana di Genova, acquisì la proprietà dell'unità immobiliare mediante atto di compravendita n° 13029 stipulato in data 30.3.1961 in Genova nanti il Dott. Gastone D'Arin, Segretario Generale della Provincia. Il contratto venne registrato a Genova il 21.4.1961 al n° 23904.

L'immobile 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. 17581 del 02/08/2019 da parte del competente Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio tutela beni culturali.

Il cespite è stato inserito alla scheda n.44 del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni – Anno 2020" della Città Metropolitana di Genova approvato con determinazione del Sindaco Metropolitan n. 88 in data 27.11.2019 e, inserito nel Patrimonio Disponibile dell'Ente, è pertanto alienabile.

L'immobile, già precedentemente locato, è attualmente libero.

7. CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile di cui al presente avviso è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, con le relative accessioni e pertinenze, così come è posseduto dalla Città Metropolitana di Genova, 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 degli impianti posti a servizio dell'immobile oggetto di vendita alla vigente normativa in materia di sicurezza. In sede di atto di compravendita, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo e dovrà dichiarare di farsi

integralmente carico dei rischi che possano derivare dalla mancata conformità di detti impianti alla vigente normativa.

Nell'immobile sono presenti alcune lievi difformità edili che saranno regolarizzate entro la data di sottoscrizione del contratto di compravendita.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

8. CAUZIONE

€ 14.750,00= (quattordicimilasettecentocinquanta/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. TERMINE PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE

L'offerta e la relativa documentazione dovranno pervenire in un unico plico, come indicato nelle Norme di partecipazione, all'Ufficio Protocollo della Città Metropolitana di Genova, Piazzale Mazzini 2 – 16122 Genova, entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 15.07.2020**

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

✂-----✂

Asta Pubblica. "ID. 4469 - Vendita di unità abitativa di proprietà della Città Metropolitana di Genova sita in Salita Dinegro n.7/10 in comune di Genova

✂-----✂

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.

L'espletamento della procedura avrà luogo in seduta pubblica presso la sala riunioni sita al primo piano presso la sede della Città Metropolitana in Genova, Piazzale Mazzini 2, il giorno **17.07.2020** a partire dalle ore 10,00

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 180 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, il cui ammontare presunto è di €. 2.244,19#, 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. ULTERIORI INFORMAZIONI

R.U.P.

Il Responsabile Unico del procedimento è il Dott. Flavio Paglia.

Documentazione di gara

Costituiscono parte integrante del presente avviso e ad essi si fa espresso rinvio: la Determinazione della Direzione Amministrazione – Servizio Patrimonio n. del, la Relazione Estimativa predisposta dall'Ufficio Patrimonio Immobiliare, planimetria catastale e Documentazione Fotografica.

Si fa inoltre espresso rinvio, per quanto non espressamente disciplinato dal presente avviso, al il vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente", approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Genova n. 18 del 03.04.2002, aggiornato con Delibera del Consiglio Provinciale di Genova n. 3 del 04.02.2004 e, in ultimo, a seguito della Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Provinciale n. 4 del 04.02.2004.

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

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

L'anzidetta documentazione, indispensabile per la partecipazione, nonché tutti gli atti integranti il presente avviso saranno reperibili e scaricabili al seguente link:

<https://sua.cittametropolitana.genova.it/>

Richieste chiarimenti

Per informazioni amministrative scrivere al seguente indirizzo di posta elettronica patrimonio@cittametropolitana.genova.it o contattare l'ufficio Patrimonio ai seguenti numeri: 010.5499.423 - 559 - 448.

Per informazioni in merito alla documentazione tecnica e informazioni sull'immobile contattare:

- Città metropolitana di Genova – Servizio Patrimonio

- Responsabile dell'Ufficio: Dott. Flavio Paglia
- Piazzale Mazzini, 2 - 16122 Genova (GE) - telefono n. 010.5499.423 - 559 - 448.

Le richieste di chiarimenti in ordine alla presente procedura dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana e dovranno pervenire almeno sette giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, esclusivamente tramite i canali sopra indicati. Le risposte alle richieste, unitamente alle richieste medesime trasformate in forma anonima, saranno pubblicate come "CHIARIMENTI" nella pagina dedicata alla procedura sul sito: <https://sua.cittametropolitana.genova.it>, almeno sei giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (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. Al fine di assicurare la piena tracciabilità delle comunicazioni e di garantire pienamente il principio di parità di trattamento nei confronti degli interessati che prendono parte alla procedura di gara, si consiglia di formulare le richieste di chiarimenti in forma scritta agli indirizzi:

Posta elettronica (e-mail): patrimonio@cittametropolitana.genova.it

Posta elettronica certificata (PEC): pec@cert.cittametropolitana.genova.it

Sopralluogo assistito

Il sopralluogo assistito è **obbligatorio** e potrà essere effettuato, previa prenotazione telefonica, 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.

E' prevista la possibilità di effettuare il suddetto sopralluogo a partire al 01.06.2020 sino al 10.07.2020.

Per prenotazioni contattare telefonicamente il Servizio Patrimonio:

geom. Alessio Boccardo (010.5499.559)

geom. Ivo Mazzino (010.5499.423)

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.

Genova, 2019

IL DIRIGENTE
DEL SERVIZIO PATRIMONIO
(Dott. Stefano Salvarani)

NORME DI PARTECIPAZIONE

PROCEDURA DI GARA	ID. 4469 - Vendita di unità abitativa di proprietà della Città Metropolitana di Genova sita in Salita Dinegro n.7/10 in comune di Genova
TIPOLOGIA DI CONTRATTO	Compravendita immobiliare
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.

1. REQUISITI DI AMMISSIONE

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

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.

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.

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 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 operatori economici associati o consorziati, riportando il soggetto mandatario, capogruppo o capofila.

2.1. Procura notarile

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

I concorrenti devono dichiarare, a pena di esclusione, di aver preso visione dello stato degli immobili e della Relazione Estimativa predisposta 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 della stazione appaltante.

Tutte le comunicazioni tra stazione appaltante e operatori economici 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 alla stazione appaltante; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

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

3. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata la seguente documentazione.

3.1. Cauzione

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

La cauzione può essere costituita nei seguenti modi:

- (A) Mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato alla tesoreria della Città Metropolitana di Genova, allegato alla domanda di ammissione;
- (B) mediante garanzia fideiussoria, intestata alla Città Metropolitana di Genova, rilasciata da una impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348;

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

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

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

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

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

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

3.2. Dichiarazione di avvenuto sopralluogo

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

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

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

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

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

Il sopralluogo può essere effettuato anche da:

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

4. OFFERTA ECONOMICA

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

5. AUTENTICAZIONE DELLE SOTTOSCRIZIONI

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

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

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

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

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

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.);

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 malleverebbe 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).

Con le stesse modalità e formalità sopra descritte ed entro il termine indicato per la presentazione delle offerte pena l'irricevibilità, i concorrenti possono far pervenire eventuali sostituzioni al plico già presentato. Non saranno ammesse né integrazioni al plico recapitato, né integrazioni o sostituzioni delle singole buste

presenti all'interno del plico medesimo, essendo possibile per il concorrente richiedere esclusivamente la sostituzione del plico già consegnato con altro plico.

7. VALIDITÀ DELL'OFFERTA

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

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

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

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o al ribasso.

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 si articola in un'unica seduta pubblica nella quale si procede, dapprima, a verificare la regolarità della documentazione prescritta, con conseguente ammissione o esclusione degli offerenti, e successivamente all'apertura delle offerte economiche.

Alle sedute pubbliche di gara possono rilasciare dichiarazioni a verbale esclusivamente i soggetti muniti di idonei poteri di rappresentanza degli operatori economici 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 partiti segreti, con aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata con determinazione dirigenziale della Direzione Amministrazione.

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

9. CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono motivo di esclusione dalla procedura:

- (a) l'omissione di una o più delle dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di partecipazione, salvo sia stato allegato il documento, in originale o in copia autenticata, comprovante la dichiarazione mancante;
- (b) le offerte pervenute oltre il termine di scadenza, a prescindere dalla causa di ritardo;

- (c) i plichi non presentati chiusi e sigillati sui lembi di chiusura e/o privi delle indicazioni per l'individuazione del candidato e dell'oggetto dell'asta;
- (d) la domanda di ammissione non sottoscritta o con firma non autenticata nei modi indicati;
- (e) la domanda di ammissione non corredata dalla documentazione prescritta, anche qualora la documentazione, o parte di essa, sia stata erroneamente inclusa nella busta dell'offerta;
- (f) le offerte non presentate in busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura;
- (g) le offerte e/o le domande di ammissione non presentate in lingua italiana;
- (h) le offerte per persone da nominare, le offerte espresse in modo condizionato;
- (i) le offerte di valore pari o inferiore all'importo a base d'asta;
- (j) le offerte non sottoscritte o con firma non autenticata nei modi indicati, salvo che la fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore sia già stato allegato alla domanda di ammissione;
- (k) la mancata costituzione della cauzione o la costituzione in misura inferiore a quanto prescritto;
- (l) la mancata effettuazione del sopralluogo, ove prescritto.

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

CITTA' METROPOLITANA

di

GENOVA

DIREZIONE PATRIMONIO e

SVILUPPO ECONOMICO

Servizio Patrimonio



APPARTAMENTO Salita Dinegro 7/10

Stima del più probabile valore di mercato

Conguità del Valore a base d'asta



Elaborato a cura di: Dott. Flavio Paglia

Collaboratori:

Geom. Boccardo Alessio

Geom. Mazzino Ivo



EDIZIONE

MARZO 2020



RECOGNISED EUROPEAN VALUER (REV)

Il marchio di eccellenza nella valutazione immobiliare



REV è il marchio di eccellenza nella valutazione immobiliare mondiale. Con lo "status" **REV** si dimostra ai clienti internazionali e locali che il perito è qualificato e formato ad un altissimo standard europeo coerente con la più recente dottrina internazionale e comprovato da un'altissima pratica operativa.

Le lettere ' **REV** ' e il relativo timbro numerato consentono al tecnico detentore di poter operare ed essere riconosciuto come perito estimatore in qualunque paese della Comunità europea [*riconoscimento esteso anche agli USA e Canada*].



Il registro elettronico di **TEGoVA** attesta il conseguimento del risultato e ne asserisce la validità per il quinquennio successivo all'esame.

In pratica trattasi della massima attestazione di professionalità nel campo estimativo e del Real Estate.

Il conseguimento del timbro è sottoposto a durissime selezioni che vengono direttamente validate dal Chairman di TEGoVA nel corso della riunione annuale.

Il Tecnico **REV** è chiamato a percorsi continui di formazione e a periodiche verifiche d'esame. La commissione attestatrice in Italia è composta da Avvocati, Notai e massimi esponenti del Politecnico di Milano.

In oggi i tecnici REV presenti nel nostro paese ammontano solo ad una dozzina di esperti.



OGGETTO

L'immobile in oggetto, ubicato in pieno centro cittadino in zona di considerevole pregio assimilabile alla storica, risulta inserito all'interno di **un fabbricato di quattro piani** ed in buono stato di conservazione.

L'intero stabile è stato realizzato in aderenza ad uno storico acquedotto civico e situato nelle immediate vicinanze del parco di Villetta Dinegro.

L'accesso al portone principale avviene dalla scalinata di Salita Dinegro, collegante la sottostante Salita di Santa Caterina con Piazzale Mazzini.

A livello introduttivo della presente analisi occorre quindi evidenziare come l'accesso principale all'immobile in oggi non preveda la possibilità di un ingresso carrabile o facilmente raggiungibile con autovettura.

Il livello di rifinitura dello stabile è tradizionale, con facciate con intonaco alla genovese in buono stato di conservazione e persiane alle finestre. La copertura dello stabile è piana, adibita a terrazzi di proprietà dei singoli condomini. Il portone d'accesso è in ferro battuto verniciato, con l'atrio rivestito in marmo e scalinate interne pure queste in marmo bianco.

L'immobile in oggetto venne acquistato dall'Amministrazione Provinciale con contratto di compravendita n° 13029 stipulato in data 30.3.1961 in Genova nati il Dott. Gastone D'Arin, Segretario Generale della Provincia. Il contratto venne registrato a Genova il 21.4.1961 al n° 23904.

Attualmente il bene in argomento dopo un lungo percorso locativo risulta libero.

Ciò detto, 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), Recognised European Value for Tegova n° REV-I/IsIVI/2019/76 dipendente di Città Metropolitana di Genova in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione estimativa mirata ad individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.



GENERALITÀ E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare in valutazione è posta al piano terzo dell'edificio identificato alla toponomastica comunale mediante il civ. n° 7 di Salita Dinegro e con l'interno n.10.

Il complesso immobiliare nel quale ricade l'appartamento in argomento consiste in una costruzione risalente al primo dopo guerra, sviluppata su 4 piani fuori terra.

L'entrata principale del caseggiato è situata lungo la scalinata di Salita Di negro.

L'intero edificio è compreso tra altri palazzi residenziali, nonché tra altri adibiti ad uffici od a sedi istituzionali quali la medesima Città Metropolitana di Genova (in Piazzale Mazzini) o la Prefettura (in Salita di Santa Caterina).

Il prospetto est (lato portone) del fabbricato affaccia su una vasta area verde del Parco Comunale di Villetta Dinegro, con panoramica veduta sul centro di Genova. Il prospetto ovest, invece, ricade sul cortile interno dell'edificio contermina al muro del predetto storico acquedotto civico. Infine il prospetto nord porge la propria vista sul giardino posto al piano secondo ed in parte sul parco comunale citato in precedenza.

L'appartamento interno 10 oggetto della presente stima, evidenzia una superficie lorda abitabile di circa mq. 199,00 (comprensiva di tramezzi interni, muri perimetrali e del 50% dei muri di confine) calcolati graficamente dalla planimetria in atti. È presente un locale ad uso ripostiglio al piano sottostante, con accesso tramite scala interna in muratura dal corridoio.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione si può definire mediocre, specie in un contesto congiunturale come l'attuale ove le unità immobiliari in vendita risultano essere moltissime.

Ad eccezione delle componenti condominiali, la storia dell'unità immobiliare non evidenzia interventi manutentivi negli ultimi 40 anni. Trattasi quindi di un cespite qualitativamente disallineato dalla realtà immobiliare attuale.

I serramenti interni e quelli esterni evidenziano una complessiva vetustà di utilizzo spingendo l'osservatore in direzione di un complessivo superamento dei medesimi. In parallelo, il mantenimento degli stessi incide negativamente sulla valutazione complessiva del cespite.



Come evidenzieremo meglio in altre pagine del presente lavoro, il compendio in esame necessiterebbe di un considerevole intervento di *repricing* manutentivo e riqualificativo che allo stato attuale rischierebbe comunque di non incontrare favorevole accoglimento sul mercato.

Il percorso estimativo, come meglio riportato nelle prossime pagine necessita quindi di un riallineamento valutativo verso il basso.

Considerevole anche il disallineamento superficario. Si evidenzia infatti un notevole sovradimensionamento non superabile mediante parcelizzazione immobiliare.

Per converso, la pavimentazione è in graniglia di marmo di non trascurabile pregio, con decori diversi a seconda dello specifico ambiente; i muri ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati con pittura lavabile bianca.

Il riscaldamento dell'abitazione avviene tramite caldaia centralizzata posta al piano terra, con tubazioni di mandata e ritorno a vista sulle pareti e caloriferi in ghisa e/o alluminio di prima generazione.

Il fabbricato possiede anche un accesso carrabile ubicato in Piazzetta Grenchen. Trattasi di un cancello e di un passaggio protetto aggettante su di una piazzetta di proprietà dell'Amministrazione Metropolitana su cui, il condominio, da tempo immemore, transita pedonalmente.

Non si tratta quindi di servitù di accesso carrabile. Il silenzio o l'acquiescenza della Città Metropolitana di Genova alla sosta momentanea di autovetture su detta piazzetta riveste quindi esclusivamente il valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore dei conduttori di Salita Dinegro 7.

Con riferimento agli asservimenti dell'unità immobiliare oggetto di stima occorre evidenziare come l'atto di compravendita del 30.03.1961 n.13029 **citi testualmente che all'appartamento in esame risulti annessa la proprietà indivisa di un'ampia porzione del terrazzo soprastante l'immobile [lastrico solare]**

Detto terrazzo non è raggiungibile direttamente dall'appartamento. Dal punto di vista funzionale non si comporta quindi come terrazzo a livello, ma bensì come lastrico solare.

Il diritto reale si comporta come proprietà pro-indivisa. La quota spettante di proprietà raggiunge una percentuale inferiore alla maggioranza assoluta superficaria. La rimanente quota parte appartiene al condominio e alla Città Metropolitana di Genova.



La superficie oggetto di vendita non è fisicamente né individuata né scorporata dalle rimanenti porzioni di lastrico solare. La fruibilità del terrazzo risulta quindi compromessa dalla parcellizzazione del titolo di proprietà. Qualsiasi trasformazione, copertura e/o modifica sostanziale all'uso e alla godibilità del sito risulta soggetta ad una concertazione da avviare con i competenti uffici metropolitani e con il medesimo condominio.

La copertura presenta uno stato di conservazione che evidenzia una vetustà notevole. La pavimentazione risale agli anni 50, tuttavia, al momento, non presenta particolari degradi. È altresì vero che, l'attuale stato di conservazione è funzionalmente collegato al prolungato e mancato utilizzo del medesimo terrazzo. Un cambio di proprietà e un uso consueto del lastrico potrebbero portare ad un rapido degrado dello stato di conservazione con la necessità di un nuovo intervento manutentivo.

Sul lastrico solare gravano inoltre diverse servitù di passaggio: sono infatti presenti numerosi sfiati del condominio; sul parapetto nord è installata l'antenna centralizzata. Inoltre nella parte est è posizionato un gruppo refrigerante per il condizionamento dei locali sottostanti.

Per la disamina fotografica si rimanda allo specifico allegato.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione dell'edificio, nell'insieme, si può considerare in buone condizioni.

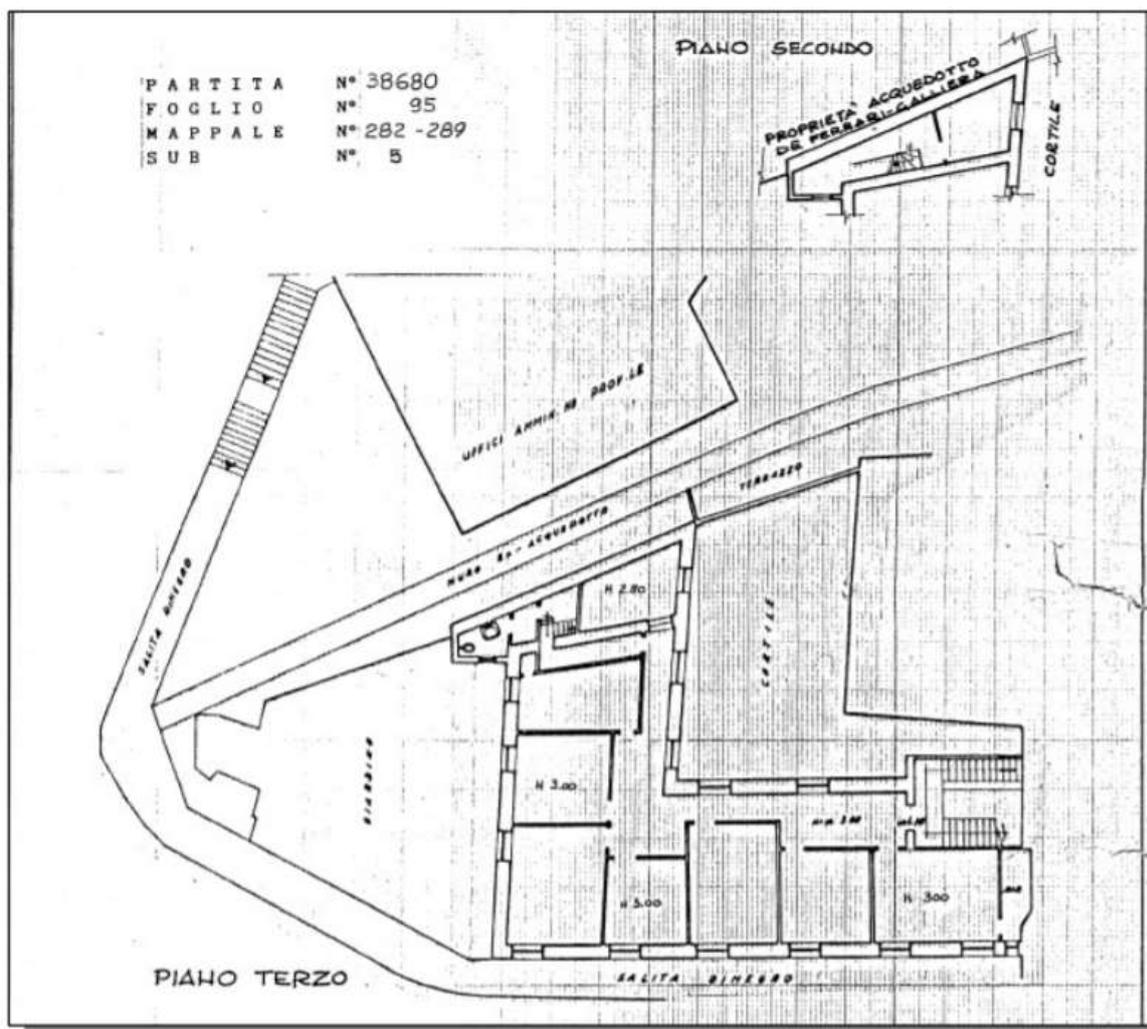
Recentemente si è provveduto ad una manutenzione straordinaria alle facciate; il vano scala è stata interessato dal rifacimento dell'impianto illuminante nell'androne, dal ripristino del rivestimento in marmo e dalla coloritura delle pareti.



QUADRO CATASTALE

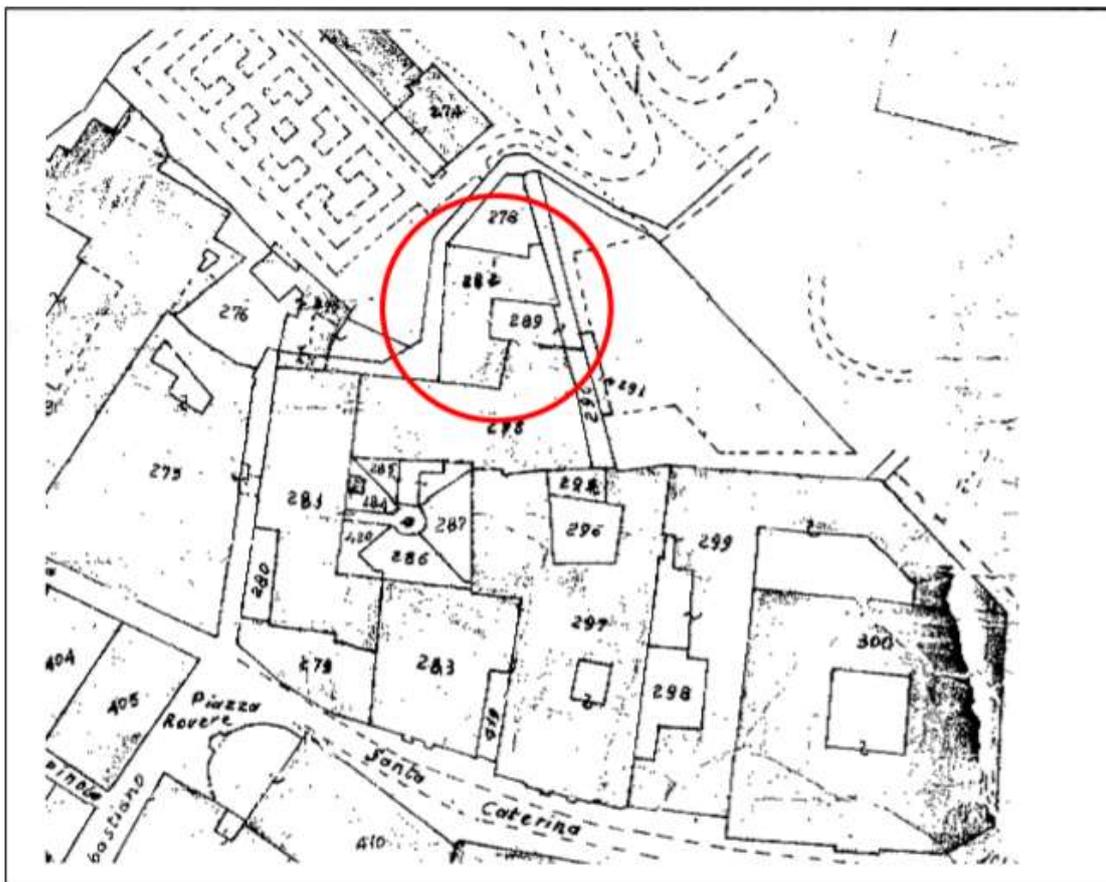
La porzione immobiliare da stimare è censita nel N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA Foglio. 95, part. 282 - 289 sub. 5.

		Data: 29/06/2010 - Ora: 12.02.36		Fine							
Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2010											
Dati della richiesta		Comune di GENOVA (Codice: D969Q)									
Catasto Fabbricati		Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)									
		Sez. Urb.: GEA Foglio: 95 Particella: 282 Sub.: 5									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micre Zona	Comparto	Classe	Consistenza	Rendita	
1	GEA	95	282	5	1		A/3	6	3,5 vani	Euro 1.953,80 L. 3.782,500	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/11/1987 n. 30413 L/1987 in atti del 01/09/1999 A. S. 98
Indirizzo		SALITA DINEGRO n. 7/10 piano 3-3				Partita		11660		Mod.99	
Nota											
INTESTATO						DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
						PROVINCIA DI GENOVA - AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE				(1) Prorogati sez. 1000-1000	
DATI DERIVANTI DA						Imposte anagrafiche dal 30/09/1987					





Come si evince dall'estratto di mappa dell'urbano della sez.GEA foglio 95, la particella 289 contraddistingue il cortile del caseggiato.



Il contratto di acquisto dell'immobile nell'identificazione del cespite oggetto di compravendita prevede espressamente che il cortile sia di natura condominiale "...distacco su cortile condominiale...". Non è quindi corretto quanto riportato in visura catastale, che annette all'appartamento detto spazio. Al fine di aggiornare la situazione all'Agenzia delle Entrate, si è già provveduto a dare incarico in merito.

ANALISI VINCOLISTICA

L'appartamento contraddistinto dall'interno 10 non è sottoposto alla tutela prevista dalla Legge n.1089/1939 e dal successivo D. Lgs. 42/2004. Ai fini dell'autorizzazione ad alienare l'immobile, il Servizio Patrimonio dell'Ente ha presentato regolare istanza alla competente Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici ottenendo il consenso alla procedura.



IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA

dati de: Agenzia delle Entrate



L'immobile in esame, nell'ambito di quanto evidenziato da GEOPOI, trovasi a margine della zona B01 e a parziale scavalco con la zona C13.

Chi scrive ritiene maggiormente condivisibile la tabella afferente il contesto residenziale C13 in quanto la Zona B01 afferisce al quadrilatero di via XX settembre Piazza De Ferrari e Via Cesarea, contesto immobiliare assai diverso dalla citata Salita Dinegro.



Da un punto di vista architettonico e struttura il plesso in esame risulta sovrapponibile alla casistica *abitazione civile*, ma l'assenza dell'ascensore, l'accesso solo pedonale [salita Dinegro e piazzetta Grenchen] tendono ad affossare il cespite in direzione del cluster abitazioni di tipo economico.

Agenzia delle Entrate Dati primo semestre 2019

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	1750	2600	L	5,4	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	4,9	7,3	L
Abitazioni signorili	Ottimo	3000	4400	L	6,8	10,1	L



IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA

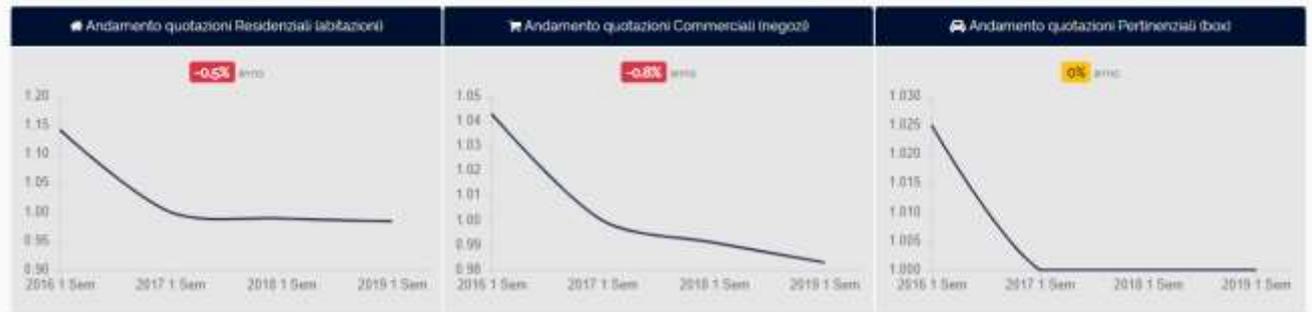
dati de: Borsino Pro



Quotazioni di zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto			
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M ²							
Abitazioni 1^a Fascia <small>(In stabili più Signorili della media di zona)</small>	Quotazione Minima	2.552	Quotazione Media	3.207	Quotazione Massima	3.861	
	Abitazioni Fascia Media <small>(In stabili di qualità nella media di zona)</small>	Quotazione Minima	1.604	Quotazione Media	1.987	Quotazione Massima	2.370
		Abitazioni 2^a Fascia <small>(In stabili più Economici media di zona)</small>	Quotazione Minima	1.076	Quotazione Media	1.320	Quotazione Massima
	Ville e Villini		Quotazione Minima	2.021	Quotazione Media	2.524	Quotazione Massima

Andamento quotazioni di zona



Andamento compravendite residenziali di zona

Anno	Dinamicità mercato di zona	Numero abitazioni vendute	% Abitazioni di zona vendute	Quota del mercato comunale
2018	Medio alta	50 (-12.3% annual)	2.27%	0.7%
2017	Medio alta	57 (7.5% annual)	2.5%	0.9%
2016	Medio alta	63 (22.3% annual)	2.4%	0.9%

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto alla stock di zona (numero totale di abitazioni presenti nella zona immobiliare) il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. (Dato disponibile esclusivamente per le sole zone dei comuni capoluoghi di provincia)



IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA

dati de: Borsino Pro



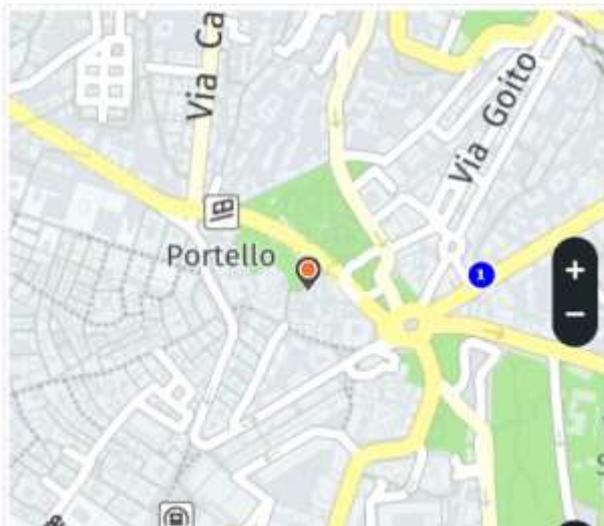
COMPARAZIONE DIRETTA CON IMMOBILI IN VENDITA MEDESIMO QUADRILATERO

Luogo Indagine	Salita Dinegro, 7, 16123 Genova GE, Italia	Raggio ricerca 500 Metri
Criteria Indagine	Dimensione M ² 90 ↔ M ² 200	Forbice di prezzo € 100.000 ↔ € 500.000

La presente indagine riporta le attuali offerte immobiliari residenziali presenti intorno all'indirizzo ricercato. Il prezzo di richiesta (asked price) non deve intendersi come un valore certo, ma esclusivamente come una mera aspettativa dei proprietari e quindi suscettibili di variazioni.

Zona Garibaldi S. Lorenzo Ts. a - V. balbi V. cairolì P.zza Fontane Marose V. Lucchi (centro)

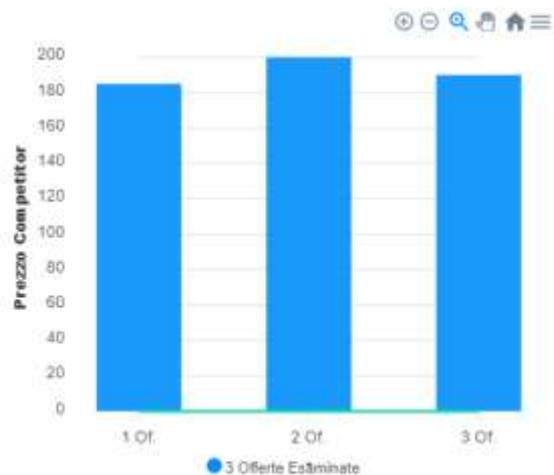
Posizione Centro Quotaz. +44.1% Media comunale



Confronto offerte presenti con prezzo di richiesta

Media prezzi di richiesta
€ 191,666
 Pari a 1.545 €/mq

Prezzo di comparazione
€ 0.000
 0 rispetto media annunci

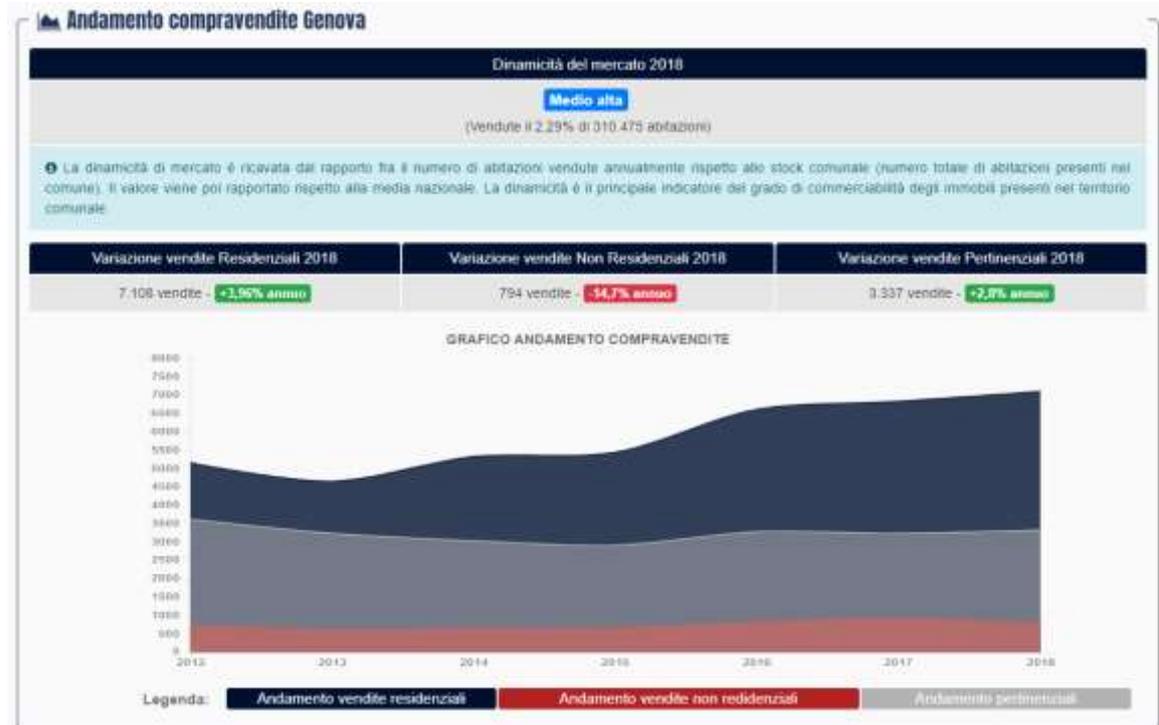


- 1° offerta**
APPARTAMENTO IN VENDITA A VIA ASSAROTTI - BALCONE
 Rif: 500v centro via assarotti. Ideale investimento. Appartamento d...
 q Balcone, Stato ottimo, Riscaldamento
 Locali 6 • C. Letto 6 • Bagni 1
 Distanza 235 M. **M² 160** **185.000 €**
 Trovata su: Trovaca.net, Unimmobiliare
 Aggiornato: 1.08m fa
- 2° offerta**
APPARTAMENTO IN VENDITA A CORSO MAGENTA
 Si vende un appartamento di 100 mq a genova in corso magenta. Compo...
 Locali 3 • C. Letto 3 • Bagni 0
 Distanza 410 M. **M² 100** **200.000 €**
 Trovata su: Homepal
 Privato
 Aggiornato: 06.08m fa
- 3° offerta**
SALITA DI SANTA MARIA DELLA SANITU00E1 - STATO OTTIMO
 Vende castelletto, salita santa maria della sanitu00e1, parte finale d...
 q Terrazzo, Stato ottimo, Riscaldamento
 Locali 4 • C. Letto 4 • Bagni 1
 Distanza 464 M. **M² 112** **190.000 €**
 Trovata su: Trovaca.net, Lo Scagno
 Aggiornato: 42.08m fa



IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA

dati de: Borsino Pro





IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA

MEDIA VALORI RICONTRATI

Sulla base di quanto recensito da Nomisma nel corso del 2019, per il mercato genovese, il divario medio fra prezzo offerto e quello effettivo è risultato del 17 per cento, mentre lo 'sconto' concesso per un appartamento occupato da un inquilino si è attestato a quota 31,1 per cento. Il tempo medio per concludere una compravendita a Genova è risultato di 6- 8 mesi.

Poiché il valore medio da comparazione con immobili in vendita afferisce a dati inerenti [per il momento] all'offerta unilaterale di vendita dell'attuale proprietario, per individuare l'effettivo valore di riferimento occorre applicare al dato in esame l'imbalance [sopra evidenziato] da Nomisma per il mercato genovese.

SALITA DINEGRO 7	minimo	massimo	media	valore raggugliato
[1] Agenzia delle Entrate	€ 1.150,00	€ 1.700,00	€ 1.425,00	
[2] Borsino Pro	€ 1.604,00	€ 2.370,00	€ 1.987,00	
[a]		media aritmetica	€ 1.706,00	
[b] Comparazione diretta u.i. in vendita			€ 1.545,00	
[c] Nomisma: sconto medio su offerte unilaterali			17,00%	€ 1.282,35
[d] MEDIA ARITMETICA tra valori ([a]+[b])/2			€ 1.625,50	
[e] MEDIA ARITMETICA parametrizzata su dato [c] ([a]+[c])/2			€ 1.494,18	





DISALLINEAMENTO SUPERIFICIARIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Nell'analisi economica si parla di utilità in senso oggettivo e utilità in senso soggettivo.

In senso oggettivo un bene è utile quando è capace di soddisfare un determinato bisogno.

E' molto significativo, nonché influente, considerare anche l'utilità dal punto di vista soggettivo del bene in oggetto.

Infatti, tale caratteristica, che scaturisce dalla disponibilità di un bene, misura il grado di soddisfazione che esso genera in quanto disponibile. Un soggetto consegue la soddisfazione complessiva dalla disponibilità di un certo numero di unità del bene di cui necessita.

Qualora disponga di una dose addizionale del bene considerato, il grado di soddisfazione conseguito dal soggetto varia per effetto dell'acquisizione dell'unità addizionale stessa e viene a determinarsi, in luogo della soddisfazione totale, un grado di soddisfazione definito "utilità marginale".

L' "utilità marginale" corrisponde quindi alla misura del grado di soddisfazione conseguito dal soggetto per effetto della disponibilità di una dose addizionale del bene considerato.

Siccome l'utilità è correlata all'intensità dei bisogni, via via che essi vengono soddisfatti l'intensità del bisogno diminuisce e per conseguenza anche l'utilità del bene che soddisfa tale necessità progressivamente si riduce.

L'utilità totale di un bene (ad esempio superficie appartamento) è, almeno sino ad un determinato punto, crescente, in funzione della quantità di bene disponibile. In corrispondenza del punto di sazietà, l'utilità totale diventa massima.

Oltre tale punto, se l'utilità attribuita ad ogni singola dose addizionale è nulla, l'utilità tende a mantenersi costante. Nel caso in cui ad ogni singola dose addizionale si attribuisca valore negativo la linea diventa addirittura decrescente.

L'utilità totale cresce a tasso decrescente. L'incremento nell'utilità totale, dato da ogni singola dose del bene diminuisce con il crescere delle unità a disposizione; è questa la conseguenza della già ricordata decrescenza dell'utilità marginale.



Nel caso degli appartamenti la sovraordinaria disponibilità di superficie interna, per quanto detto, trova un importante limite nella saturazione del mercato immobiliare.

In questo contesto ne risulta fortemente influenzata anche la medesima elasticità della domanda.

Come noto, l'elasticità della domanda è il rapporto tra la variazione percentuale della quantità domandata e la variazione percentuale del prezzo.

La medesima corrisponde quindi al grado con cui la domanda del bene reagisce alla variazione del prezzo del bene [reattività della domanda al prezzo].

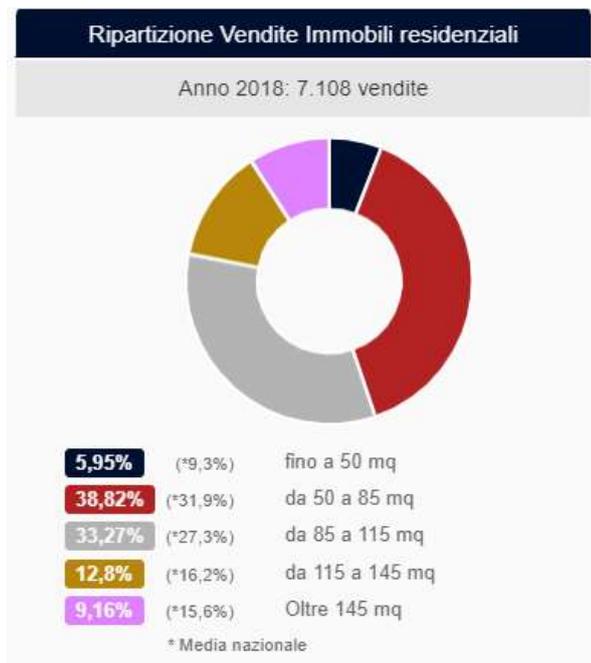
Quando si parla di elasticità della domanda si tende a indicare l'elasticità della domanda al prezzo. Tuttavia, essendoci anche altri tipi di elasticità della domanda [es. elasticità al reddito] è sempre preferibile indicare la denominazione completa dell'elasticità della domanda a cui ci si riferisce. Il coefficiente ϵ di elasticità della domanda al prezzo è il seguente:

$$\epsilon = \frac{\Delta x_1 / x_1}{\Delta p_1 / p_1} = \frac{\Delta x_1}{\Delta p_1} \frac{p_1}{x_1}$$

Nel coefficiente ϵ viene misurata la variazione della quantità domandate $[\Delta x_1/x_1]$ del bene economico x_1 in reazione a una variazione di prezzo $[\Delta p_1/p_1]$.

L'elasticità è quindi determinata dalle variazioni del prezzo e della quantità domandata. L'elasticità viene sempre indicata in valore assoluto ossia senza tenere in conto del segno delle variazioni del prezzo e della domanda che la determinano.

Nel caso in esame la superficie dell'appartamento - non corrispondente a quanto richiesto dal mercato - spinge il percorso in esame verso un prudente contenimento del prezzo di vendita.



I dati recensiti dalla piattaforma estimativa "BorsinoPRO" evidenziano, come meglio raffigurato a margine, un completo disallineamento superficario tra quanto oggetto di valutazione e quanto in oggi richiesto dal mercato.

Su base nazionale, il mercato residenziale volge la propria attenzione ad immobili aventi una superficie superiore ai 145,00 mq. solo nel **9,16%** delle contrattazioni.

Trattasi quindi di evidente disallineamento immobiliare.

Una recente analisi del mercato genovese elaborata da Immobiliare.it [maggior network immobiliare italiano],

per il mercato genovese evidenzia un'ancor più elevata contrazione dell'appetibilità in esame.

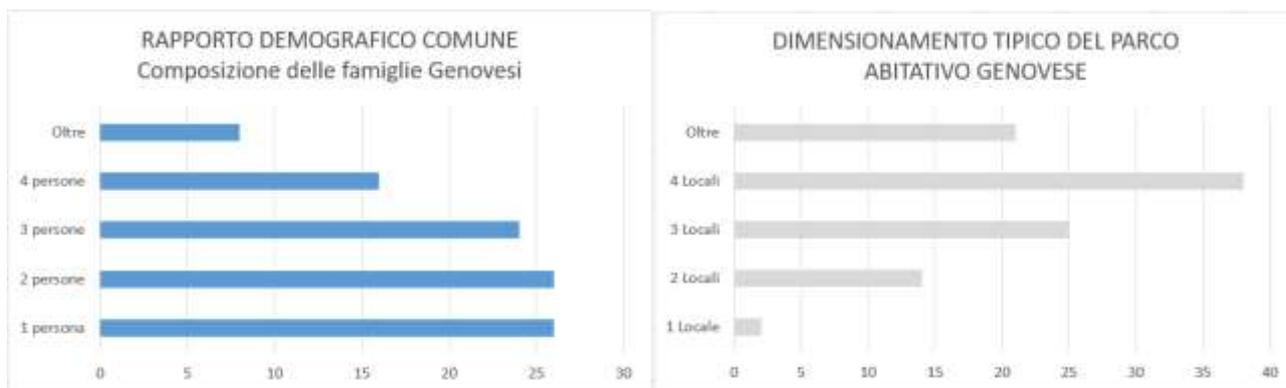
Nella contestualizzazione in oggetto, a titolo puramente esemplificativo di quanto correlato alla tematica in fase di studio, di seguito, si riportano i dati discendenti dall'analisi del volume di contrattazioni immobiliari registrate nel capoluogo genovese negli ultimi due anni.

Il dato, elaborato da Immobiliare.it. è stato avvicinato alla clusterizzazione tipologica, su dati demografici del Comune di Genova, dell'assetto familiare in oggi presente nel capoluogo ligure.

Accanto allo studio della composizione familiare, mediante l'attenta lettura dei dati catastali delle categorie abitative, è stato possibile individuare, con una buona approssimazione, l'attuale struttura dimensionale dell'abitato genovese.

Il grafico di seguito riportato, evidenzia l'assoluto squilibrio in oggi presente sul tessuto del capoluogo ligure, tra dimensione immobiliare esistente e richieste specifiche provenienti dal mercato.

In un contesto regionale ove il numero medio di figli tende a discendere costantemente sotto l'unità [attualmente 0,98] appare evidente come il nucleo familiare, quando esistente, tendi a configurarsi tra la coppia e le tre persone.



Per converso, il patrimonio abitativo genovese si caratterizza per un dimensionamento assai più ottimistico.

Frutto di una costruzione essenzialmente pre bellica [anni '20 dello scorso secolo], prolungatasi sino agli anni ottanta, il tessuto immobiliare genovese risulta fortemente caratterizzato da appartamenti che in termini superficiali oscillano tra gli 80 e i 120 metri quadrati. Sulla base di quanto esaminato oltre il 59% del patrimonio edile risulta costituito da unità immobiliari costituite da 4 o più vani.

Se alla percentuale sopra individuata aggiungiamo gli appartamenti di tre vani superiamo la percentuale complessiva del 84%.

Trattasi di una percentuale completamente anacronistica rispetto all'attuale richiesta di mercato ove i nuclei abitativi composti da una persona, massimo due persone superano ormai il 52%. Il mercato dei single, su proiezione comunale, ha ormai raggiunto il 26%.

Il quadro anagrafico e immobiliare sopra disegnato evidenzia, in assoluta chiarezza, il completo disallineamento dimensionale dell'unità immobiliare in fase di stima.

Il risultato tangibile di tale squilibrio si evidenzierà nell'attuale profondo imbalance Valore/prezzo [vedi paragrafi successivi] registrabile su di un mercato ove le contrattazioni immobiliari tendono a concretizzarsi solo ed esclusivamente in concomitanza di un rapporto "opportunistico".



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 Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc....

Parimenti utilizzabili tutte le quotazioni immobiliari recensite ed analizzate dalle principali riviste e pubblicazioni in materia. Tali dati risultano assolutamente credibili in quanto correlati a centinaia di campionamenti direttamente effettuati dalle aziende specializzate. In tale caso occorre



effettuare la propria analisi sulla base di un congruo numero di borsini, ponendo particolare attenzione sulla necessità di applicare alla media aritmetica dei medesimi appositi coefficienti di ragguaglio o differenziazione.

L'analisi sviluppata in questa pagine e specie la determinazione **dell'Imbalance valore/prezzo** di cui alle pagine successive sono stati principalmente 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**, Dea Agenzia del Territorio, **TUTTO CITTA'** Navteo, **FIAIP** Osservatorio sul mercato immobiliare, **REAL VALUE** edizione Scenari Immobiliari, **SCENARI IMMOBILIARI** edizione Scenari Immobiliari, **COMUNE DI GENOVA** sito istituzionale, **REGIONE LIGURIA** sito istituzionale e portali collegati, **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, **BANCA D'ITALIA** sito ufficiale.



DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DI PROBABILE SFASAMENTO VALORE/PREZZO

Determinazione “imbalance” VALORE/PREZZO

Nell’ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”.

L'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio rispetto ai minimi del 2012 risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni **“opportunistiche”**.

Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi, gli attuali valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità, delle proprietà.

Lo screening degli investimenti registrati nell'anno terminato [2019] restituisce, infatti, un quadro inequivocabile su tipologia di operatori coinvolti e caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi imprevedibili, è evidente l'urgenza di una modifica di approccio che porti al superamento dell'attendismo strategico e valutativo fino ad oggi dominante.

Seppure con tratti peculiari per singolo comparto, **il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza professioni di ottimismo.**

Ridimensionata, dunque, la possibilità di “soccorsi esogeni”, come già accennato in principio di lavoro, **le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere legate soprattutto a tre fattori: “repricing¹”, sostegno della domanda interna e *upgrade* qualitativo dell'offerta.**

Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite e il più probabile prezzo di mercato - caratterizzato dalle condizioni “opportunistiche” sopra richiamate - occorre intervenire nella stima ora

¹ Adeguamento dei prezzi e dei tassi



redatta ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche e soggettive che possono determinare l'alea sopra richiamata.

A supporto del percorso sopra richiesto, nel tracciato estimativo, possono intervenire un'universalità di coefficienti di ragguaglio capaci di determinare con buona e corretta approssimazione tutti i fattori oggettivi e soggettivi che possono calmierare od aumentare il divario valore/prezzo.

I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere il valore intrinseco del bene per ottenere - con buona approssimazione - il prezzo degli stessi immobili.

In altre parole, in questo preciso contesto storico, ove le contrattazioni immobiliari, sempre più spesso, risultano determinate non già da condizioni oggettive ma bensì da condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di *"difesa del valore del bene"* con condizioni di *"buona appetibilità dell'immobile"* sul mercato.

E' altresì evidente come questa specifica condizione - **di generale contrazione del prezzo** - sia di fatto applicabile solo a quelle situazioni immobiliari di scarso se non trascurabile condizione di oligopolio.

I beni immobiliari caratterizzati da unicità o da particolare e premiante "location" tendono, anche in questo momento storico, a conservare il proprio valore senza apparenti perdite di prezzo sul mercato.

Si tratta quindi di un percorso applicabile, di regola, a tutti quei beni che in ragione delle motivazioni sopra esposte [stati manutentivi, collocazioni territoriali marginali, scarsa identificazione con il mercato, sovradimensionamento, ecc...] tendono a subire dal mercato [in questo momento la forza preponderante è dalla parte della domanda di beni] continui affossamenti del prezzo [caso in esame].

Si tratta di un percorso assolutamente teorico in quanto, come già accennato nei paragrafi precedenti, il valore intrinseco corrisponde a quel valore al di sotto del quale non esiste più convenienza alla vendita.



Il coefficiente di differenziazione/ragguaglio è quindi solo uno dei molti metodi capaci di individuare ed evidenziare tutte le condizioni di possibile sfasamento tra valore e prezzo.

In termini generali, compito dell'estimatore, è quello, nell'ambito di una specifica microzona catastale, di verificare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono allontanare il prezzo del bene oggetto di valutazione dal risultato di stima.

In altre parole il percorso di ragguaglio viene sviluppato al fine di meglio individuare tutte le caratteristiche negative e/o positive che differenziano il bene in esame da tutti i restanti beni del medesimo quartiere/paese [competitor].

In questo contesto occorre inoltre sottolineare come il valore [minimo o massimo] proposto dalle diverse quotazioni immobiliari [vedi ricerca del valore intrinseco] non possa essere completamente stravolto o completamente ridimensionato. In ogni filiera immobiliare – soprattutto nell'ambito residenziale – il valore del cespite rimane principalmente ancorato alla cosiddetta "location" identificabile nel quartiere, nella microzona catastale e addirittura nella singola via [in ragione del grado di attendibilità delle diverse quotazioni immobiliari].

Il coefficiente di ragguaglio o di differenziazione non può quindi né rivoluzionare né snaturalizzare il predetto valore.

La dottrina estimativa, quasi unanimemente, interviene per relegare la potenzialità del percorso di ragguaglio ad una percentuale massima del 20% - 30% del valore [minimo o massimo] individuato dai diversi borsini immobiliari.

* * * * *

Il disallineamento tra valore e prezzo – nel contesto attuale – risulta principalmente determinato da un altrettanto fondamentale squilibrio ovvero la profonda divergenza in oggi esistente tra offerta e domanda di beni.

In presenza di uno squilibrio tra domanda e offerta dei beni prossimo in alcune zone del paese anche al 300% rimane evidente come la domanda di immobili possa facilmente incunearsi tra le



innumerevoli offerte presenti rivendicando – e spesso ottenendo – prezzi di acquisto sensibilmente più contenuti.

In questo contesto interviene anche il fattore temporale. Un bene immesso nel mercato delle compravendite, poiché presumibilmente vuoto e quindi non apportatore di reddito [caso in esame], per la proprietà determina comunque un costo gestionale non indifferente.

La mancata rapida alienazione del cespite comporta l'insorgere dei sottoelencati principali costi di gestione:

- Mantenimento o nuova assicurazione del bene per responsabilità civile e danni a terze persone
- Custodia e sorveglianza del bene [esclusa dal caso in esame]
- Mantenimento eventuale allaccio alle principali somministrazioni [energia elettrica, acqua ecc...]
- Manutenzione ordinaria per mantenere la qualità iniziale del bene [nel caso in esame non si effettua nessuna manutenzione, con risparmi gestionali, ma con progressive contrazioni del valore intrinseco della struttura]
- Partecipazione alle spese condominiali [caso in esame]
- Mantenimento struttura giuridica appositamente costituita (s.r.l.) [in caso di nuove costruzione]
- Nuova campagna pubblicitaria connessa all'offerta dei beni o nuovo mandato di intermediazione immobiliare [caso in esame]
- Pagamento di tutti i tributi connessi al permanere della proprietà [caso in esame]
- Difficoltà nel rientro dall'esposizione finanziaria se presente [esclusa dal caso in esame]
- Rallentamento nell'avvio di un nuovo progetto in caso di attività imprenditoriale

Appare evidente come la contestuale presenza di tutte le spese sopra elencate possa determinare anche nella componente "offerta" una disponibilità a trattare il prezzo affinché possano essere definitivamente superati tutti i predetti costi.

La determinazione dell' "imbalance" tra valore intrinseco e prezzo di vendita è quindi soprattutto funzione del rapporto che intercorre tra il bene in esame e l'insieme nonché l'ammontare di tutti i possibili "competitor" presenti sul medesimo mercato.



La presenza di un forte divario o meglio l'assenza di una possibile situazione di unico operatore del mercato [unico bene in vendita] comporta la necessità di rapportare il bene in esame con tutti i competitor [beni egualmente vendibili] presenti sul mercato.

Tale rapporto pur nascente da una generale valutazione del bene si estende inoltre anche a fattori di macro e micro economia ricompresi tra la propensione all'acquisto nel bacino di riferimento al reddito procapite del medesimo territorio, dal costo del denaro all'andamento dei mutui bancari, dalla dimensione numerica dei predetti competitor alle condizioni oggettive e soggettive dei medesimi cespiti.

Ciò detto le tabelle riportate nelle prossime pagine intervengono per meglio evidenziare lo sfasamento di mercato tra il bene in esame "**Subject**" e l'insieme dei cosiddetti "**competitor**" egualmente presenti sul medesimo territorio.

Il percorso in esame si estende inoltre alla disamina delle principali criticità economiche e/o finanziarie che possono egualmente inficiare l'avvio o la felice conclusione di una trattativa immobiliare.

L'analisi dell'insieme di detto contesto determinerà una percentuale negativa orientativamente riconducibile al probabile sfasamento o squilibrio tra l'ammontare del valore intrinseco precedentemente calcolato [tabelle pagine precedenti] e il più realistico prezzo di mercato in oggi ottenibile per il medesimo bene.

Si ricorda ancora una volta che la presenza di una percentuale negativa – indipendentemente dal valore registrato – comporta sul mercato uno squilibrio negativo sulla parte proprietaria tale da poter consigliare [ciò se ritenuto possibile] una trattenuta del bene e una generale posticipazione della vendita.

**EQUILIBRIO VALORE - PREZZO****Coefficienti di Raggiungimento
Capital Asset Rating ®**

				REPORT [A]	REPORT [B]		
				SUBJECT	GENERIC		
				VALORE	VALORE		
				ATTRIBUITO	ATTRIBUITO	DIFFERENZA	
		INCIDENZA	valore max				
RESIDENZIALE	1	Interventi di manutenzione straord.	100	100	70,00	95	-25,00
	2	Sovra o sottodimensionamento	100	100	60,00	95	-35,00
	3	Rapporto costo ricavi	100	100	100,00	100	0,00
	4	Alee di inesigibilità	100	100	80,00	95	-15,00
	5	Propensione all'investimento	100	100	70,00	90	-20,00
	6	Notevole "età" dell'edificio	70	100	80,00	90	-10,00
	7	Ubicazioni periferiche	100	100	100,00	100	0,00
	8	Bacino di riferimento numerico	80	100	80,00	100	-20,00
	9	Costo del denaro	80	100	100,00	100	0,00
	10	Location premiante	100	100	95,00	100	-5,00
	11	Competitor e comparables	100	100	70,00	100	-30,00
	12	Subject acquirente di riferimento	100	100	85,00	95	-10,00
	13	Squilibrio Domanda / Offerta	100	100	70,00	95	-25,00
	14	Rapp. n. costruzioni/ ristrutturazione	80	100	100,00	100	0,00
	15	Tasso reinvestimento depositi	100	100	80,00	80	0,00
	16	Reddito pro capite del bacino	80	100	100,00	100	0,00
	17	Andamento mercato dei mutui	80	100	100,00	100	0,00
	18	Realizzazioni infrastrutturali	80	100	100,00	100	0,00
	19	Finiture interne	80	100	80,00	95	-15,00
	20	Spazi ed accessori disponibili	80	100	100,00	70	30,00
	21						
	[a]	TOTALI	1810	2000	1720,00	1900,00	-180,00
	[b]	PUNTEGGIO virtuale MASSIMO CONSEGUIBILE					2000
	[c]	PUNTEGGIO OTTENUTO					1720,00
	[d]	PERCENTUALE DI RATING SU VALUTAZIONE MASSIMA CONSEGUIBILE					86,00%
	[e]	VALUTAZIONE COMPLESSIVA RATING "IMBALANCE" RAPPORTO VALORE/PREZZO					A-



[a]	TOTALI	1810	2000	1720,00	1900,00	-180,00
[b]	PUNTEGGIO virtuale MASSIMO CONSEGUIBILE					2000
[c]	PUNTEGGIO OTTENUTO					1720,00
[d]	PERCENTUALE DI RATING SU VALUTAZIONE MASSIMA CONSEGUIBILE					86,00%
[e]	VALUTAZIONE COMPLESSIVA RATING "IMBALANCE" RAPPORTO VALORE/PREZZO					A-
[f]	PUNTEGGIO "SUBJECT" RISPETTO A GRADO DI INCIDENZA COEFFICIENTI RAGGUAGLIO					1544
[g]	PUNTEGGIO virtuale MASSIMO RISPETTO A GRADO DI INCIDENZA COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO					1810
[h]	PERCENTUALE DI RATING SU VALUTAZIONE MASSIMA CONSEGUIBILE su incidenza COEFFICIENTI					85,30%
[i]	VALUTAZIONE COMPLESSIVA RATING "IMBALANCE" RAPPORTO VALORE/PREZZO					A-
[l]	DECREMENTO DEL PREZZO RISPETTO al VALORE INTRINSECO					15,00%

VALUTAZIONE SINGOLE INCIDENZE

Interventi di manutenzione straord.	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
Immobile di datata edificazione	mediocri condizioni	70	95	buone condizioni
Variazione percentuale report A su report B		-26,32		

La componente condominiale benché in buone condizioni, nel medio periodo evidenzierà la necessità di un radicale intervento sul lastrico solare. Da non trascurare la trasmissibilità di 1/3 del costo sull'unità immobiliare in esame che ne detiene per quota parte l'uso esclusivo.

All'interno, da prendere in considerazione, il rifacimento del locale cucina e del locale bagno. Superati i serramenti interni ed esterni [privi di taglio termico].

Mediocre lo stato conservativo dello sgabuzzino sottoquotato.



Sovra o sottodimensionamento	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
Rilevante sovradimensionamento	sovradim.	60	95	normodimens.
Variazione percentuale report A su report B		-36,84		

Trattasi di una delle peggiori criticità che contraddistinguono il bene in esame. Il dettaglio riportato nel paragrafo appropriato spinge il bene in esame ai margini della trattabilità immobiliare.

L'assenza dell'ascensore ne preclude la possibile trasformazione in A/10 Uffici privati.

Rapporto costo ricavi	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
nella norma	positivo	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		0,00		

Il parametro in esame non incide sulla valutazione del bene, tuttavia il rapporto costo ricavi [da successiva locazione] tende ad essere migliore in tutti i competitor normo dimensionati.

Alee di inesigibilità	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
In caso di locazione elevatissima	negativo	80	95	positivo
Variazione percentuale report A su report B		-15,79		

Preclusa oggettivamente la possibilità di una trasformazione in uso uffici, la locazione dei 200 metri quadrati di superficie ad uso residenziale diviene praticamente quasi impossibile e connessa a LAG temporali elevatissimi.

Il tutto in un mercato immobiliare [quello genovese] che dal 2012 ha perso praticamente il 20% del valore delle transazioni immobiliari ad uso residenziale [vedi dati paragrafi precedenti].

Propensione all'investimento	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
negativa rispetto al target	negativa	70	90	Qualche difficoltà
Variazione percentuale report A su report B		-22,22		



Rimane evidente come, rispetto all'elevatissimo numero di Competitor normodimensionati, la propensione all'investimento sull'immobile in essere risulti particolarmente compressa. L'assenza dell'ascensore e l'accesso solo pedonale alla struttura comprimono ulteriormente la medesima propensione.

Notevole "età" dell'edificio	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
di datata edificazione	leggera vetustà	80	90	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		-11,11		

L'età dell'edificio incide negativamente non in termini architettonici o strutturali, ma bensì in ragione della specifica collocazione urbanistica, di difficile accesso e priva di asservimenti ormai fondamentali come il posto auto. Le strutture più recenti presentano infatti anche locali interrati ove collocare le auto. Tuttavia trattasi di riflessione marginale. La compressione percentuale sopra indicata viene connessa principalmente alla classe energetica dell'edificio e dell'unità immobiliare e all'assenza di ascensore.

Bacino di riferimento numerico	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
Sottodimensionato	nella norma	80	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		-20,00		

Trattasi di mercato solo locale peraltro contraddistinto da numerosi competitor.

Costo del denaro	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
positivo	positivo	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		0,00		

Trattasi di valore positivo, ma che non si discosta da quanto caratterizza i competitor latitanti.

Location premiante	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
Non è la migliore del territorio	non premiante	95	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		-5,00		

Assenza di parcheggi, raggiungimento dell'ingresso solo pedonale, relativa distanza dei mezzi pubblici.



Per converso, in termini positivi la vicinanza di Villetta Dinegro e una buona vista da una percentuale rilevante delle superfici finestrate.

Competitor e comparables	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
Molti competitor	negativa	70	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		-30,00		

Il mercato delle contrattazioni in ripresa [vedi dati pagine precedenti + 3,96%] risulta essenzialmente connesso al continuo ridimensionamento dei valori di vendita]. I competitor dell'alloggio in questione risultano molti e soprattutto scevri dalle caratterizzazioni negative del subject di stima.

Storico compravendite residenziali comune di Genova						
Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione						
Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	Totali
2018	423	2.760	2.365	910	651	7.109
2017	396	2.699	2.279	880	585	6.839
2016	356	2.510	2.255	908	589	6.618
2015	334	2.044	1.788	801	482	5.449
2014	339	1.907	1.754	867	468	5.336
2013	318	1.865	1.529	567	383	4.662
2012	370	2.142	1.611	623	420	5.166

Come si evince dalla tabella sopra riportata le maggiori contrattazioni avvengono nel cluster inerente gli alloggi tra i 50 e gli 85 mq. seguiti a breve distanza dal cluster inerente la superficie tra gli 85 e i 110 mq.

L'immobile in oggetto risulta ai margini del mercato immobiliare.

Subject acquirente di riferimento	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
solo prima casa	negativa	85	95	perplexità econ.
Variazione percentuale report A su report B		-10,53		

La superficie dell'unità immobiliare tende ad individuare il cespite come alloggio destinato solo ed esclusivamente alla prima casa. Di difficile configurazione, in assenza di adeguati interventi [realizzazione di altri servizi igienici, rifacimento e potenziamento della cucina], la fruizione come alloggio per studenti.

Il percorso, benché praticabile, rimane subordinato ad interventi manutentivi che comprimono il valore di vendita.

Di difficile attuazione l'home rent e il Bed & Breakfast in quanto l'assenza dell'ascensore penalizza tale scelta.



Squilibrio Domanda / Offerta	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
molto elevato	negativo	70	95	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		-26,32		

Su tale aspetto oltre a quanto già evidenziato in altre tabelle, incide negativamente il forte disallineamento qualitativo interno del bene.

Rapp. n. costruzioni/ ristrutturazione	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
nella norma	nella norma	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		0,00		

Il mercato è principalmente improntato al recupero dell'esistente. Trattasi di valutazione positiva, ma non dissimile da quanto caratterizza i competitor latitanti.

Tasso reinvestimento depositi	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
ai minimi storici	negativo	80	80	negativo
Variazione percentuale report A su report B		0,00		

Dato negativo, ma non dissimile da quanto caratterizza i competitor latitanti.

Reddito pro capite del bacino	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
alto	nella norma	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		0,00		

Dato positivo, ma non dissimile da quanto caratterizza i competitor latitanti.

Andamento mercato dei mutui	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
positivo	nella norma	100	100	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		0,00		



Dato positivo, ma non dissimile da quanto caratterizza i competitor latitanti.

Realizzazioni infrastrutturali	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
non previste	nella norma	100	100	di regola presenti
Variazione percentuale report A su report B		0,00		

Dato non dissimile da quanto caratterizza i competitor latitanti.

Finiture interne	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
datate	mediocri	80	95	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		-15,79		

Il dato in esame è fondamentalmente negativo. Le fotografie inserite nell'apposito allegato evidenziano un complessivo disallineamento intrinseco del cespite in esame. Assente qualsiasi inserimento di domotica o asservimento tecnologico [tranne i basilari], da riconfigurare e riquilibrare il bagno e la cucina.

Spazi ed accessori disponibili	Location in esame		Caso generico	
		[report A]	[report B]	
Porzione lastrico solare	sopra la norma	100	70	nella norma
Variazione percentuale report A su report B		42,86		

Da richiamare il ripostiglio di 24 metri quadrati avente altezza ridotta di metri 1,85. La superficie e l'accesso necessitano di verifiche tecniche in merito allo stato di conservazione e portata statica. Di ridottissima portata il sovraccarico del pavimento contraddistinto da uno spessore assai minimo [di fatto trattasi di superficie marginale scarsamente utilizzabile].

Di interesse il lastrico solare soprastante contraddistinto tuttavia da numerose servitù, l'assenza di una separazione netta tra i diversi lotti e uno stato manutentivo datato e bisognoso di intervento nel medio periodo.



DIMENSIONAMENTO CESPITE

Il calcolo della superficie di vendita è stato effettuato su planimetria cartacea. La determinazione della superficie commerciale è stata definita in 193,00 metri quadrati.

Alla dimensione sopra calcolata occorre aggiungere la superficie commerciale del ripostiglio meglio evidenziato nelle planimetrie in inizio lavoro.

La superficie in pianta di detto locale risulta essere di circa 24 metri quadrati, tuttavia la ridotta altezza interna [1,85 metri] suggerisce di intervenire nel percorso attuale con apposito coefficiente di ragguglio.

Per quanto concerne detto locale si ritiene utile giungere al dimensionamento commerciale applicando alla superficie in pianta il coefficiente per "cantine e solai inabitabili" così come definito dalla nota rivista scientifica "Il Consulente Immobiliare ed. Il Sole 24 Ore".

Il coefficiente di ragguglio proposto corrisponde a 0,20. Tuttavia, la diretta connessione di detta superficie con l'intero immobile suggerisce di elevare detto coefficiente nella misura dello 0,25 determinando per il locale in analisi una superficie di 6 mq. di superficie commerciale [24 mq. in pianta * 0,25 = 6 mq.].

La superficie commerciale complessiva dell'immobile viene quindi ad attestarsi attorno a circa 199,00 mq.

Per quanto concerne il lastrico di copertura si ritiene di valutarne il prezzo non già in ragione dell'effettiva superficie, ma bensì in ragione della necessaria compenetrazione tra l'effettiva fruibilità e tutte le limitazioni tecniche, manutentive e giuridiche che lo contraddistinguono.

Si ricorda che la valutazione in esame, specie per quanto concerne il prezzo da candidarsi a base d'asta, deve considerarsi come effettuata a corpo e non a misura. La vendita verrà effettuata ed accettata a corpo e non a misura, ai sensi dell'articolo 1538 codice civile.

Eventuali differenze nel dimensionamento del bene [essenzialmente connesse al calcolo grafico] non incidono sul valore complessivo che risulta essere congruo in ragione anche di riflessioni di carattere generale, economico, manutentivo e finanziario che prescindono dall'esatta dimensione superficaria. Trattasi quindi di calcolo che benché scrupolosamente redatto non potrà incidere sul risultato finale della valutazione.



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

DETERMINAZIONE VALORE UNITA' IMMOBILIARE SALITA DINEGRO 7/10				
SALITA DINEGRO 7	minimo	massimo	media	valore ragguagliato
[1] Ageniza delle Entrate	€ 1.150,00	€ 1.700,00	€ 1.425,00	
[2] Borsino Pro	€ 1.604,00	€ 2.370,00	€ 1.987,00	
[a]		media aritmetica	€ 1.706,00	
[b] Comparazione diretta u.i. in vendita			€ 1.545,00	
[c] Nomisma: sconto medio su offerte unilaterali			17,00%	€ 1.282,35
[d] MEDIA ARITMETICA tra valori ((a)+[b])/2			€ 1.625,50	
[e] MEDIA ARITMETICA parametrizzata su dato [c] ((a)+[c])/2			€ 1.494,18	
[f] IMBALANCE VALORE/PREZZO				-15,00%
[g] imbalance applicata a media [d] valore a metro quadrato			€ 1.381,68	
[h] imbalance applicata a media [e] valore a metro quadrato			€ 1.270,05	
SUPERFICIE COMMERCIALE			199,00	
[i] Valore unità immobiliare parametrizzato su [g]			€ 274.953,33	
[l] Valore unità immobiliare parametrizzato su [h]			€ 252.739,70	
[m] VALORE MEDIO UNITA' IMMOBILIARE			€ 263.846,51	
[n] Valore a corpo uso esclusivo lastrico solare			€ 30.000,00	
[o] Valore complessivo			€ 293.846,51	
[p] VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO			€ 295.000,00	



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*), Recognised European Value for Genova n° REV-I/IsIVI/2019/76 dipendente di Città Metropolitana di Genova in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione estimativa mirata ad individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata in Genova Salita Dinegro 7 interno 10.

Come già evidenziato, 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" o meglio "when the dust has settled" 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 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 variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro.



La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene [il caso in esame], identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni estimative 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, Ribaudò, 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 congruità 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 l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'assieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto.

Tutto ciò premesso, in considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio per l'unità immobiliare in esame la cifra di

Euro 295.000,00

[duecentonovantacinquemila/00 euro]



La tipicità del percorso di analisi e la forte atipicità del cespite [sovradimensionamento, assenza di ascensore, riqualificazione necessaria] in esame non consentono di chiudere la valutazione in esame in assenza di alea discrezionale di congruità.

Ciò premesso e peraltro come confortato dalla massima dottrina in materia, in ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, *fortemente caratterizzato da condizioni operative molto particolari*, si dichiara, che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 10%-15% circa, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.

VALORE MEDIO COMPLESSIVO ARROTONDATO	€ 295.000,00
VALORE MINIMO	€ 260.000,00
VALORE MASSIMO	€ 320.000,00

Entro l'intervallo economico sopra determinato ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivizzazione del valore complessivo egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili.

L'alea inferiore risulta caratterizzata dalla condizione intrinseca dell'immobile e dalla evidente sovradimensione complessiva.

Il confronto con il mercato contribuirà quindi a correggere le alee di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivizzazione della procedura.

In altre parole la congruità economica complessivamente determinata con il presente lavoro mediante la procedura di gara tenderà ad assumere le caratteristiche proprie del mercato con ridefinizioni del valore del bene anche in ragione di possibili calibrazioni diverse dai ragionamenti esposti nel presente lavoro [in primis la soggettività nei confronti del bene, ma anche il radicamento territoriale, i singoli costi incidenti sulla riqualificazione, ecc...].

Il valore individuato con la presente congruità deve quindi intendersi come soglia minima di convenienza per Città Metropolitana di Genova nel procedere alla vendita del bene in oggetto



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, Marzo 2020





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. 4469 - INDIZIONE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UNITÀ ABITATIVA DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA SITA IN SALITA DINEGRO N.7/10 IN COMUNE DI GENOVA.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

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

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

Annotazioni o motivazioni del parere sfavorevole:

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

Annotazioni o motivazioni del parere sfavorevole:

VISTO ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

S/E	Codice	Cap.	Azione		Importo	Prenotazione		Impegno		Accertamento		CUP	CIG
					Euro	N.	Anno	N.	Anno	N.	Anno		
USC ITA	0105103	0	1000556	+	2.083,15			414 3	2020				
Note: CENTRO DI COSTO 261													
TOTALE ENTRATE:				+									
TOTALE SPESE:				+	2.083,15								

Genova li, 29/05/2020

**Sottoscritto dal responsabile
dei Servizi Finanziari
(SINISI PAOLO)
con firma digitale**