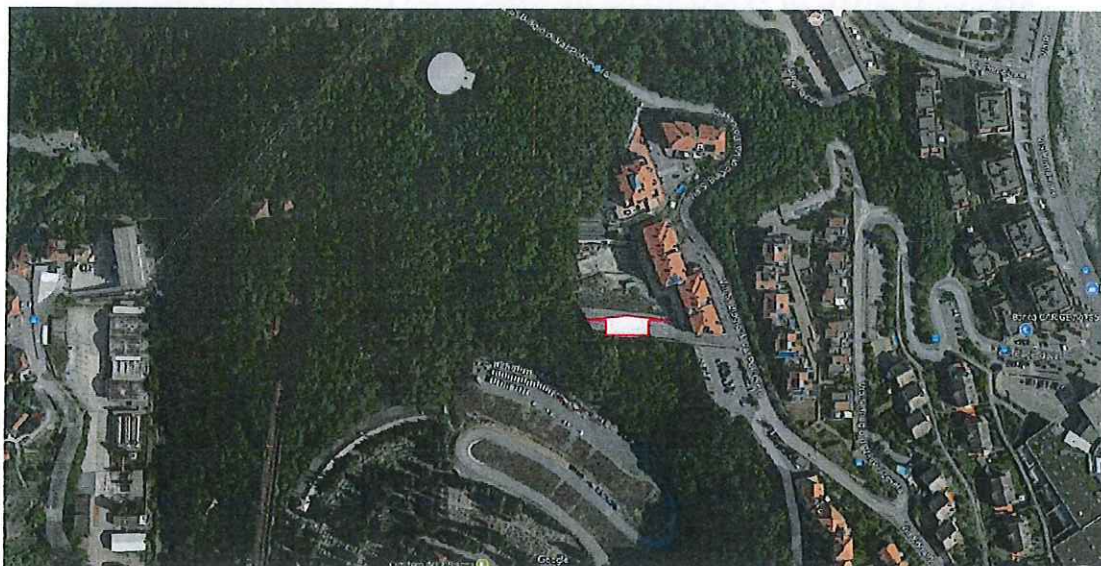


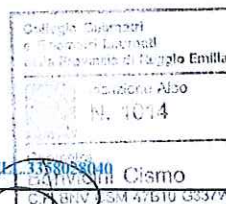


RELAZIONE DI STIMA PER

VERIFICA DEL VALORE PIU' PROBABILE DI UN APPEZZAMENTO DI
TERRENO SITO IN Via San Biagio di Valpolcevera GENOVA

PROPRIETA' : COOPSETTE srl in L.C.A., Via San Biagio 75, Castelnovo di Sotto (RE)

IMMOBILE : Frazione di area intervento "il borgo" Via San Biagio di Valpolcevera Genova



**RELAZIONE DI STIMA PER VALUTARE IL VALORE PIU' PROBABILE DI UN
APPEZZAMENTO DI TERRENO RESIDUALE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO
RESIDENZIALE IN COMUNE DI GENOVA**
(località Bolzaneto, Via San Biagio Valpolcevera, Genova)

Sommario:

1.0) OBIETTIVO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA	3
2.0) DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA	4
3.0) DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO: SITUAZIONE ATTUALE	4
4.0) ANALISI TITOLARITA' AMMINISTRATIVA ECC	7
4.1) VINCOLI, PESI E GRAVAMI	8
4.2) SITUAZIONE CATASTALE	9
5.0) CONSENSO EDILIZIA	10
6.0) SITUAZIONE URBANISTICA	10
6.1) DESTINAZIONE URBANISTICA	11
6.2) STRALCIO PUC 2015	11
6.3) STRALCIO NORME DI CONFORMITA'	12
7.0) IL MERCATO IMMOBILIARE	14
7.1) ANDAMENTO COMPRAVENDITE	15
7.2) VALORI E PREZZI	16
8.0) SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE	17
8.1) METODO COMPARATIVO	17
8.2) STIMA DELL'IMMOBILE AL 30 SETTEMBRE 2019	18
9.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	19
10.0) CONCLUSIONI	19
ALLEGATO 1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	20
ALLEGATO 2 VISURA IPOCATASTALE	25

Il sottoscritto Geom. Cismo Bonvicini, nato a Parma il 10/02/1947, con studio in Via Anna Frank 38/14 a Reggio Emilia (RE), codice fiscale BNV CSM 47B10 G337W iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Reggio Emilia al n. 1014.

premesso:

- che con D.M. 30/10/2015 n. 541/2015, "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" (di seguito COOPSETTE) è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa, ed è stato nominato Commissario Liquidatore il dott. Giorgio Pellacini, nato a Reggio Emilia il 7 agosto 1958, domiciliato in Reggio Emilia Via Pestalozzi, 43 (C.F. PLLGRG58M07H223L);
- che COOPSETTE srl in LCA è proprietaria degli immobili da valutare e sotto descritti;
- che detti immobili sono iscritti al Catasto Terreni e al NCEU;

Catasto Terreni

foglio	particella	qualità classe	superficie
10	894	Ente Urbano	21 09 --

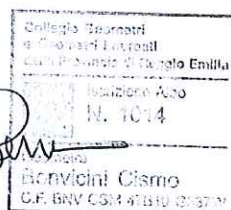
- In giallo i mappali interessati dall'atto di accordo e parte di essi dalla valutazione
- che il sottoscritto ha conferito con il Commissario Liquidatore, acquisendo informazioni e documentazione preliminare, al fine di poter esprimere una propria valutazione sul più probabile valore di mercato del terreno di cui sopra;

tutto ciò premesso:

1.0) OBIETTIVO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Obiettivo della presente perizia è la verifica del valore di mercato alla data della valutazione comparato con i valori di mercato tenendo conto della particolare situazione dell'area in oggetto con le destinazioni urbanistiche verificate e il particolare stato della proprietà.

La presente relazione potrà essere oggetto di asseverazione presso un notaio se ed in quanto necessario.



2.0) DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

La data di riferimento della presente stima è il 30 Settembre 2019 e, di conseguenza, a tale data, sono stati sviluppati gli elementi di base del processo valutativo, in costante confronto con la Proprietà e con i suoi collaboratori.

Non sono stati portati alla mia attenzione eventi non inclusi nelle informazioni utilizzate, o ulteriori elementi successivi alla data di riferimento, che potrebbero avere un impatto rilevante sulla stima. Qualora successivamente intervenissero variazioni sostanziali, l'esito della presente relazione potrà essere aggiornato.

3.0) DESCRIZIONE DELL'AREA: SITUAZIONE ATTUALE

L'area oggetto della stima, come si evince dalle planimetrie e dalle Fotografie allegate è adiacente e residuale rispetto all'ampio intervento denominato "IL BORGO"; è un'area che rispetto all'intervento era destinata all'edificazione di servizi privati e che oggi, decadute le convenzioni come meglio descritto più avanti, rientra in ambito AR-UR : "Ambito di Riqualificazione urbanistica-residenziale"

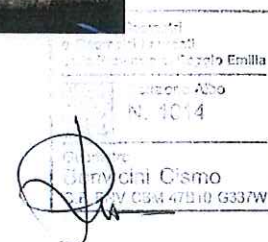
FOTOGRAFIE



GEOM. CISMO BONVICINI



5





PLANIMETRIA



IL MAPPALE INTERESSATO ALLA STIMA E' LA PARTICELLA 894

4.0) ANALISI DELLA TITOLARITÀ AMMINISTRATIVA E DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA



4.1) VINCOLI, PESI E GRAVAMI E SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Da un esame eseguito verificando i documenti che mi sono stati forniti dai funzionari di Coopsette in LCA , posso trarre le seguenti considerazioni:

1) Dalla Convenzione Urbanistica stipulata il 14/3/1996, integrata in data 11/6/2001 si evince che detta area, gli attuatori avrebbero dovuto destinarla alla costruzione di almeno un asilo nido e una scuola materna dimensionate secondo la quantità di residenti insedianti.

2) Detto obbligo sarebbe dovuto essere ottemperato entro 10 anni dalla stipula della prima convenzione (2006)

3) Nell'integrazione del 2001 detto obbligo è reiterato con la scadenza entro 8 anni (2009).

4) Le caratteristiche dell'asilo nido e della scuola materna, pur essendo servizi pubblici, sarebbero stati di iniziativa privata, da non cedere all'Amministrazione Comunale e i costi non scomputabili dagli oneri di costruzione.

5) A oggi 2017, su quell'area, di quanto previsto e in scadenza nel 2009 non è stato eseguito alcun fabbricato.

6) All'Art. 11 della prima Convenzione (1996) (Convenzione base e di riferimento per tutto l'intervento) si evince che per l'attuazione dell'intero programma Integrato si avrebbero avuto a disposizione 8 (otto) anni (2004) poi integrati al 2009;

al quarto capoverso (Art. 11) la Convenzione recita:” L'Attuazione dell'intero Programma Integrato dovrà avvenire nel termine di anni 8 (otto), termine oltre al quale la variante urbanistica approvata ai sensi dell'Art. 18 della legge 203/92 **DECADRA'**. **In tal caso saranno operanti le previsioni dello strumento urbanistico generale in allora vigente.**”

GEOM. CISMO BONVICINI

4.2) SITUAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni:

VISURE



Utente: GRTPLA72L20H223I

Convenzione: COOPSETTE SOC. COOP. (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00202482014



Ufficio provinciale di: GENOVA Territorio

Situazione aggiornata al : 03/11/2016

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **GENOVA** Codice: **D969** Sezione: **D**

Foglio: **10** Particella: **894**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are ca.	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
© 10	894		ENTE URBANO	21	9		Euro:		Area di enti urbani e promiscui	①



Dalla visura sopra riportata si desume la consistenza del mappale che costituisce la Superficie Fondiaria sulla quale verrà calcolata la presumibile Superficie Edificabile.

5.0) CONSISTENZA EDILIZIA. Superficie complessiva e disponibilità ad edificare

La superficie fondiaria complessiva (come si evince dall'esame catastale) sarà di mq. 2.109, dalla normativa urbanistica, come si evince dalla documentazione riportata al seguente punto 6.0, le potenzialità costruttive del lotto sono diverse in funzione della destinazione d'uso che si potrà prendere in esame, e non tutto è possibile essendo il lotto inedificato e quindi senza possibilità di demolizione dell'esistente:

AR-UR-2 punto (a) residenza per l'affitto con vincolo di canone moderato per 15 anni fino ad un indice I.U.I di 1mq/mq ; S.A. mq. 2.109

AR.UR.-2 punto (b) Recupero di patrimonio edilizio in condizioni di rischio art. 13) punto 7 norme generali; in questo caso si utilizza senza vincoli di quantità la S.A. in demolizione in altro sito con la possibilità di un incremento del 35%, quindi $2.109 \times 35\% = \text{mq. 738 di S.A.}$

Ogni altra possibilità è da considerarsi preclusa.

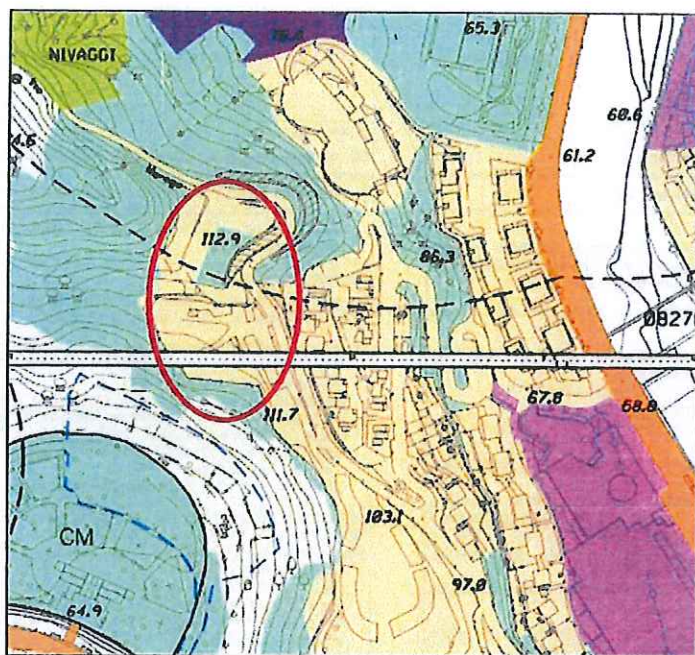
Per quanto riguarda il vincolo cimiteriale che prevedrebbe una distanza di 200 mt dal limite del cimitero sottostante della Biacca può essere superato e portato a mt 50 con una delibera comunale come previsto dalle Norme Generali al punto 6 dell'art. 15.

6.0) SITUAZIONE URBANISTICA

6.1) Certificato di destinazione urbanistica con data 18/05/2017 agli atti della COOP7 in LCA
ALLEGATO a pag. 20

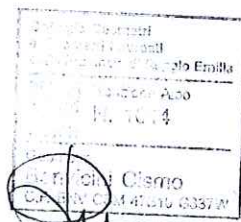
6.2) Stralcio Piano Urbanistico Comunale

Piano Urbanistico Comunale 2015



AMBITI DEL
TERRITORIO URBANO

- | | |
|---|---|
|  | AC-AR ambito di conservazione
Antica Romana |
|  | AC-IU ambito di conservazione
dell'impianto urbanistico |
|  | AR-UR ambito di riqualificazione
urbanistica - residenziale |
|  | AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica
produttivo - urbano |



6.3) Stralcio NORME DI CONFORMITA' AGG. FEBBRAIO 2019

AR-UR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE
AR-UR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso
Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.	
AR-UR-2	Disciplina degli Interventi edilizi
Prescrizioni generali Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP: - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto	
circostante. Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi: - rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto; - spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;	
Interventi consentiti Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%; - ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri: a) Con I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; - l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; - la S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A.	



- b) Al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle Norme generali.
- c) Con I.U.I. 1 mq/mq ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali

Nuova costruzione consentita inoltre per realizzare nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq 3.000;
- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;

Ristrutturazione urbanistica

Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti.

L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o integrare, ed assenza di marciapiedi;
- 2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;

Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.

La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 35%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O.

Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nei cui contesti sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti

attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.

Parcheggi privati

I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2]

I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AR-UR-4, [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]

Cessione di aree per standard

Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7) delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione. E' consentito il ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.

Permesso di costruire convenzionale per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione.

P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.
- I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario, prevedendo anche l'introduzione di vegetazione ad alto fusto e sistemazioni a verde in modo da determinare

NORME DI CONFORMITA' 37

possibili pedonalizzazioni e realizzazioni di zone a km 30 con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche agli effetti della pubblica utilità.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AR-UR-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-UR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrato e modificato dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità - disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'interno, e degli spazi liberi;
- perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello

stesso lotto di intervento;

- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti, nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ai piani terreni, i fronti edili ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (comettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostruiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifica alle aperture esterne;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali sopraelevazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.



I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

NB: Le norme di conformità rimandano alle Norme Generali aggiornate ad Ottobre 2019 e in particolare modo agli art. 10, art. 12 punto 8.3, art. 13 punto 7, e art. 14.

7.0) IL MERCATO IMMOBILIARE

Faccio riferimento al mercato residenziale per ribadire quanto ormai assodato di una situazione continuamente in contrazione da almeno sette/otto anni. (Note estratte dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Genova).

L'analisi delle serie storiche dell'indice delle quotazioni (Figura 11) indica il costante deprezzamento degli immobili residenziali, il Capoluogo dal 2012 registra maggiori decrementi delle quotazioni, rispetto ai comuni ricadenti nelle restanti macro aree provinciali. Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare di Genova, si è diviso il territorio comunale in 12 macro aree, facendo sostanzialmente riferimento al centro, al levante e al ponente. In Tabella 12 sono riportati i dati registrati delle quotazioni medie per ciascuna macro area urbana. L'aumento delle vendite registrata in tutta la città (+3,6%) registra saldi positivi in diverse macro aree urbane, si osservano i maggiori incrementi nell'Alta Val Bisagno (+23,0%), Altare di Levante (+17,2%) e Altare di Ponente (+15,8%), mentre si registrano decrementi nelle macro aree urbane del Ponente (Medio Ponente – Ponente), nel Medio Levante e nel Centro Storico con oscillazioni comprese tra -1,8% e -3,8%. La macro area urbana con maggiore dinamicità del mercato analizzato si conferma il Medio Levante che registra nel 2018 un NTN pari a 1.013. Le quotazioni medie rilevate a Genova nel 2018, rispetto al 2017, risultano in continuo calo (-5,40%), solo nella macro area urbana Altare di Ponente, dove si osserva la quotazione media (956 €/m²) minore del Comune, si registra un valore positivo (+0,85%). Si rilevano decrementi maggiori del 6,0% nelle macro aree del Centro (Est e Ovest) e nelle vallate cittadine (Bisagno e Polcevera).

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova

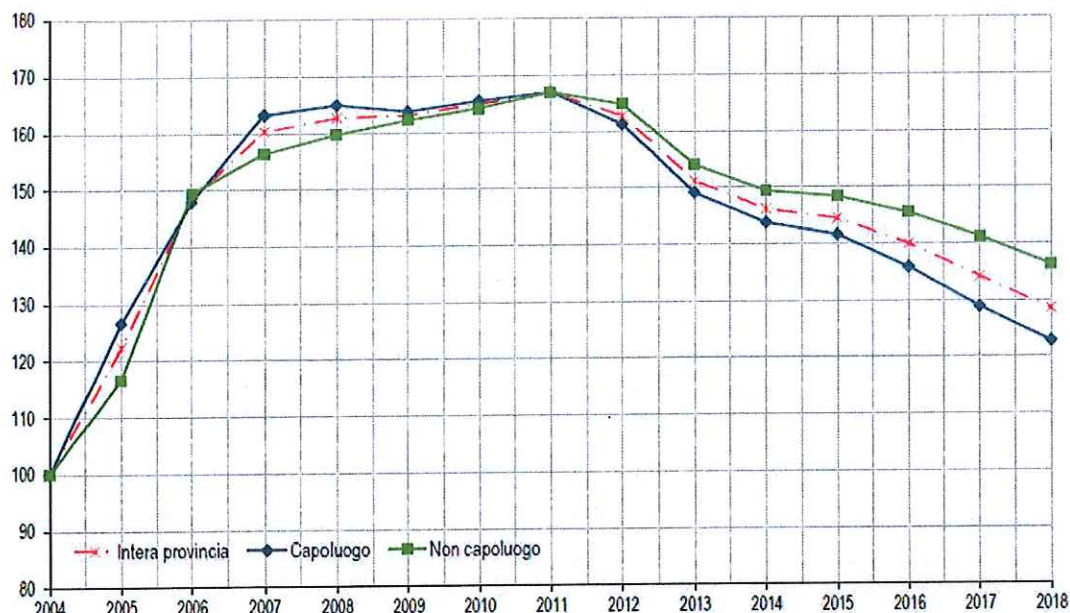


Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	2.613	-1,69%	1,30
Centro Est	2.010	-6,25%	1,00
Centro Ovest	1.186	-7,92%	0,59
Medio Levante	2.769	-5,93%	1,38
Levante	3.943	-3,68%	1,96
Medio Ponente	2.124	-4,59%	1,06
Ponente	2.098	-5,69%	1,04
Bassa Val Bisagno	1.426	-6,72%	0,71
Alta Val Bisagno	1.471	-6,09%	0,73
Val Polcevera	1.182	-7,60%	0,59
Altire di Levante	1.901	-2,10%	0,95
Altire di Ponente	956	0,85%	0,48
ND	-	-	-
GENOVA Comune	2.011	-5,40%	1,00

7.1) ANDAMENTO COMPRAVENDITE

Tratto da considerazioni del periodico rilevamento eseguito da Nomisma:

“L’ Agenzia delle Entrate rileva un lieve miglioramento della quantità di compravendite nell’ultimo periodo (sei/otto mesi) ma conclude che a distanza ormai di 9 anni dall’inizio della crisi, «il mercato



delle compravendite nelle 13 grandi città italiane presenta un ridimensionamento del 40% nel segmento residenziale e del 50% degli immobili per l'impresa»

7.2) VALORI E PREZZI

Da una piccola ricerca di mercato sufficientemente approfondita con operatori del settore ed enti preposti in zona, ho potuto constatare le seguenti offerte/valutazioni; trattasi comunque sempre di offerte scelte in un mercato abbastanza ampio anche se le transazioni sono minime,

	AGENZIA	LOCALITA'	PREZZO	AREA MQ.	S.A.	PREZZO AL mq. SA	
1	Privato	Serra Riccò	69.000,00	700,00	140,00	492,86	progetto approvato
			65.550,00			468,21	rettifica -5%
2	Torazza Immobiliare	Campomorone	80.000,00	1.300,00	140,00	571,43	
3	Tema Immobiliare	Serra Riccò	70.000,00	1.600,00	120,00	583,33	progetto approvato pagati oneri
4	Cosso immobiliare	Campomorone	59.000,00	1.500,00	120,00	491,67	progetto
			56.050,00			467,08	rettifica -5%
5	Tecnocasa	Bolzaneto	30.000,00	9.000,00	100,00	300,00	
6	Archivolto immobiliare	Ceranesi	30.000,00	2.800,00	82,00	365,85	
	MEDIA		181.600,00		442,00	410,86	

Come si vede si tratta di offerte abbastanza omogenee, territorialmente rilevate in un arco di 4/5 chilometri, un paio sono da ritenere incongrue per il prezzo richiesto (evidenziate in giallo) e altre due la 1 e la 4 da ridurre delle spese di progettazione (convenzionalmente assunte in un 5%), procedo quindi a farne una media complessiva: Totale dei prezzi €. 181.600 diviso totale S.A. mq. 442 = media del prezzo a mq. di S.A. € 410,86

Tenuto conto che si tratta di offerte sul mercato con una richiesta praticamente nulla, si può ipotizzare, che qualora ci fosse l'interessamento, il prezzo finale, dopo la trattativa, possa ridursi di un 5/15%. Il



prezzo quindi che si utilizzerà come riferimento sarà di €/mq 410,86 – 10% = €/mq. **arrotondato ad €/mq. 369,77 di S.A.**

Non avendo altri riferimenti ufficiali, specialmente da parte degli enti preposti, si utilizzeranno i valori rilevati nel campo degli immobili finiti e compravenduti nell'ultimo periodo, considerando poi un atteggiamento del "buon padre di famiglia", si considererà che l'incidenza del costo del terreno in un'iniziativa immobiliare in campo residenziale non potrà mai superare il 25% andiamo a valutare in modo fittizio quello che potrebbe essere un ulteriore valore di riferimento da mediare con quanto rilevato sopra:

Fonte "Agenzia delle Entrate"

Abitazioni di civili €/mq. da 1.100 a 1.600 media €/mq. 1.350 incidenza 25% = €/mq del terreno **337,50**

Fonte "il borsino immobiliare"

Abitazioni civili €/mq. da 910 a 1.308 media €/mq. 1.109 incidenza 25% = €/mq. di terreno **227,25**

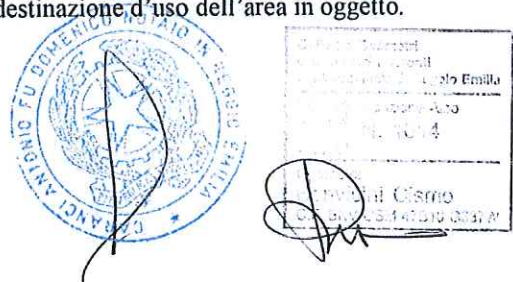
La media complessiva dei valori rilevati sarà di: (369,77+337,50+227,25)/ 3 = €/mq 328,17.

8.0) SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La finalità della presente valutazione è quella di fornire una stima del valore dell'immobile oggetto di trasformazione urbanistica alla data del 30 settembre 2019 valutandolo sul mercato e comparandolo con immobili il più possibile simili e in pari condizioni di utilizzo.

8.1) Metodo COMPARATIVO (o del MERCATO)

Si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Come ampiamente evidenziato, i valori desunti dal mercato si riferiscono ad immobili simili dal punto di vista della destinazioni, ma completamente difformi per quanto riguarda l'utilizzabilità: gli uni finiti (enti) e pronti, altri con dimensioni territoriali simili ma con utilizzi molto limitati (S.A. ridotta), mentre quello in esame ha utilizzi eventualmente elevati ma con destinazione d'uso "molto particolare". Ration per cui sarò nella necessità di valutare in modo puntuale cosa può significare la destinazione d'uso dell'area in oggetto.



8.2) STIMA DELL'IMMOBILE AL 30/09/2019

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso ben più ampio completamente utilizzato. L'area da stimare, nonostante la possibilità di un utilizzo molto alto in termini di I.U.I pari ad 1 mq/mq di Superficie Fondiaria è vincolato ad un uso "convenzionato" per affitto "calmierato" per 15 anni ; le considerazioni che si possono fare sono di questo tenore:

- 1) 15 anni di affitto implicano un investimento senza ritorno per un lungo periodo,
- 2) L'affitto "convenzionato/calmierato" significa una riduzione del canone di mercato di almeno un 30%,
- 3) La seconda e altra unica possibilità di utilizzo riguarda il trasferimento su questa di S.A. da demolire in zone di pericolo idrogeologico ed altro, quindi di S.A. che comunque ha un suo valore di provenienza,
- 4) in questa seconda opzione, quindi, l'unico utilizzo di S.A. aggiuntivo e aggregabile all'area di atterraggio della S.A. riguarda il premio per lo "spostamento" del 35%,
- 5) solo in questo caso l'edilizia che si va ad eseguire è da considerarsi libera,

Viste tutte le considerazioni di cui sopra, la valutazione più equilibrata che mi sento di affrontare è quella di considerare la S.A. utilizzabile pari ad un 30% per l'edilizia convenzionata e pari ad un 35% per l'area di spostamento.

Basandomi quindi, sulle ricerche dei prezzi di mercato effettuate e sull'esperienza posso giudicare il valore per l'immobile in esame utilizzando i prezzi rilevati, nel seguente modo:

- 1) Area di 2.109 mq. destinata a "ambito AR-UR : "Ambito di Riqualficazione urbanistica-residenziale" con un indice di utilizzo di 1 mq/mq per complessivi mq. 2.109 di S.A.

Convenzionalmente, per le considerazioni di cui sopra, per i due e unici utilizzi che si hanno, considero la S.A. utilizzabile come base di Stima pari al 30% in un caso e al 35% per l'altro:

$$\text{S.A. mq. } 2.109 \times (30\% + 35\%) / 2 = \text{mq. } 685,42$$

Quindi:

S.A. convenzionale mq. 685,42

Valore medio della S.A. €/mq. 328,17 a libero mercato.

Considerando le condizioni amministrative in cui versa la proprietà e quindi condizioni di non libero mercato la seconda valutazione sarà da considerarsi con un ulteriore abbattimento del 25%

Valore **non** a libero mercato €. 328,17 – 25% = €/mq. 246,13

9.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Valore del terreno a libero mercato:

S.A. mq. 685,42 X €. 328,17 = €. 224.934,28

Valore del terreno non a libero mercato:

S.A. mq. 685,42 X €. 246,13 = €. 168.702,42

10.0) CONCLUSIONI

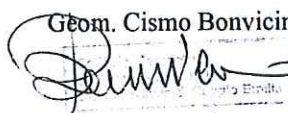
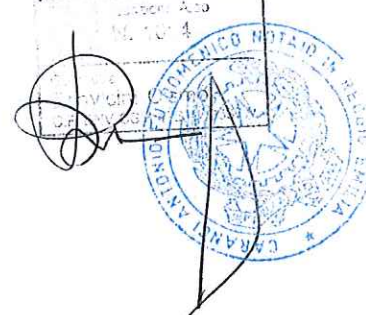
- Viste le conclusioni relative alla stima da me effettuata del valore corrente delle aree oggetto della Relazione di Stima in proprietà della società COOPSETTE srl in L.C.A., Via San Biagio 75, Castelnovo di Sotto (RE) P.IVA 00125650358
- viste le notevoli difficoltà di mercato correnti e la situazione in cui versa la proprietà, si ipotizza anche un valore a non libero mercato ;

tutto ciò premesso

Si ritiene pertanto che il più probabile valore a libero mercato da assegnare alle aree oggetto della presente relazione di stima sia di €. 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00) arrotondato.
Mentre per la stessa area non a mercato libero il valore stimato sarà di €. 170.000 (centosettantamila/00) arrotondato.

Reggio Emilia, 12 novembre 2019

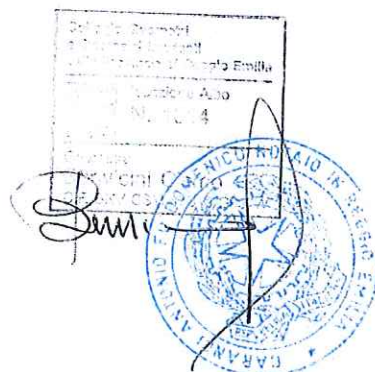
in fede

Geom. Cismo Bonvicini





ALLEGATO 1

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI SETTORE URBANISTICA IL DIRIGENTE RESPONSABILE		
Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e l'art. 35 della		PROT.23517/RS
L.R. 6 giugno 2008 n. 16, sulla scorta degli atti d'Ufficio, certifica che il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0-18, in vigore dal 3 dicembre 2015 e s.m., classifica i terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova, contraddistinti con la Sez. D, Foglio 10, Allegato B:		
- mappali 885 - 894 - 897 ambito AR-UR, Ambito di Riqualificazione urbanistica - residenziale e ricadono in fascia di rispetto cimiteriale e pertanto soggetti alle relative limitazioni;		
- mappale 886 massima parte ambito AR-UR, Ambito di Riqualificazione urbanistica - residenziale, in minima parte servizi pubblici (SIS-S), servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici, inoltre, una parte del mappale ricade nell'ambito speciale: fascia di protezione "B", stabilimenti a rischio rilevante e la massima parte del mappale ricade in fascia di rispetto cimiteriale e pertanto soggetta alle relative limitazioni.		
AR-UR, Ambito di Riqualificazione urbanistica - residenziale:		
AR-UR-I Disciplina delle destinazioni d'uso		
Funzioni ammesse		
Principali: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.		
1		

Complementari: depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.

Per quanto concerne l'ulteriore disciplina di questo ambito, si richiamano integralmente i seguenti articoli delle Norme di Conformità: AR-UR-2, AR-UR-3, AR-UR-4.

SIS-S, Servizi Pubblici:

SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: servizi pubblici, parcheggi pubblici.

Complementari: servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Parcheggi privati: parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

Per quanto concerne l'ulteriore disciplina dei Servizi pubblici, si richiamano integralmente i seguenti articoli delle Norme di Conformità: SIS-S-2, SIS-S-3, SIS-S-4, SIS-S-6, SIS-S-7.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante: si richiama quanto indicato nel merito dal punto 6 dell'art. 17 delle Norme Generali del P.U.C.

Fatta salva la disciplina dei piani di bacino e le disposizioni di cui al regolamento regionale n. 3/2011, la Zonizzazione Geologica del Territorio classifica i terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova, contraddistinti con la Sez. D, Foglio 10, Allegato B:

- mappale 885 zona C e in parte in zona urbanizzata;

- mappali 886 - 897 massime parti zona C, alcune minime parti zona D e inoltre le massime parti dei mappali in zona urbanizzata;



- mappale 894 zona C e zona urbanizzata.

In relazione alle citate indicazioni della Zonizzazione Geologica del Territorio, si richiama la disciplina delle Norme Geologiche del P.U.C.

Si segnala inoltre che a decorrere dal 5 marzo 2014 è stata avviata la procedura di pubblicità e deposito delle nuove mappe di vincolo per l'aeroporto "Cristoforo Colombo" di Genova, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

Le nuove mappe introducono, tra le altre, limitazioni con possibile incidenza sulla disciplina del P.U.C. in termini di altezza degli edifici e dei manufatti; pertanto si provvede, nel seguito, a riportare la cosiddetta "Quota massima di edificazione consentita" indicata nella "Relazione illustrativa delle mappe di vincolo" e nelle tavole dalla stessa citate.

Sez. D, Foglio 10, Allegato B, tutti i mappali oggetto del presente certificato: 147,72 m.

Si segnala altresì che negli ulteriori elaborati sono rappresentate:

1) le aree soggette a limitazione nella realizzazione di discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica nell' intorno aeroportuale quali:

- Impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette;

- Piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa;

- Industrie manifatturiere;

- Allevamenti di bestiame;

2) l'area da sottoporre a limitazioni nella realizzazione di manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di estensione non inferiore a 500 mq. di luci pericolose e fuorvianti, di ciminiere con emissione di fumi e di SO₂.

tenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea e dovranno essere sottoposti a valutazione da parte degli enti preposti;

3) le aree soggette a restrizioni per l'installazione di sorgenti laser e proiettori ad alta intensità (utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento);

4) le aree soggette a restrizioni per la costruzione di impianti eolici.

Infine, per quanto non espressamente richiamato dalla disciplina del P.U.C. vigente, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia urbanistica, edilizia ed igiene ambientale.

Si precisa che le indicazioni oggetto del presente certificato sono state predisposte sulla base dell'estratto autentico del Catasto Terreni del Comune di Genova datato 09/05/2017, allegato alla richiesta pervenuta in data 09/05/2017 e che le informazioni relative alle aree soggette a bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/06, sono state predisposte a seguito di verifiche sulle banche dati consultabili in rete e sulla base dei documenti disponibili agli atti del Settore Urbanistica.

Genova, 18/05/2017.

Il Dirigente Responsabile

arch. Ferdinando De Fornari

LA
TFmd



ALLEGATO 1

VISURA IPOCATASTALE

Visura ipocatastale eseguita in via telematica il 12 novembre 2019

		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di GENOVA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 12/11/2019 Ora 13:11:04 Pag. 1 - Fine	
Ispezione telematica per immobile Richiedente GLNSLV		Ispezione n. T183421 del 12/11/2019	
Dati della richiesta			
Immobile:	Comune di GENOVA (GE) Tipo catasto: Terreni Foglio: 10 - Particella 094		
Ulteriori restrizioni:	Nessuna		
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal	03/05/1990 al		11/11/2019
Elenco immobili			
Comune di GENOVA (GE) Catasto Terreni Sezione censuaria			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0010 Particella 00394	Subalterno -
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 27/02/2018 - Registro Particolare 5076 Registro Generale 6741 Pubblico ufficiale GENOVA 1 Repertorio 1059/9990 del 22/02/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico			
2. TRASCRIZIONE del 03/07/2019 - Registro Particolare 16785 Registro Generale 22247 Pubblico ufficiale GENOVA 1 Repertorio 176934/80888 del 27/06/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico			



Repertorio N. 49782

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventuno novembre duemiladiciannove, in Reggio Emilia, alla via della Racchetta n. 1.

21=11=2019

Innanzi a me, Dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia, con studio alla Via della Racchetta n. 1,

E' PRESENTE

Cismo Bonvicini, nato a Parma il 10 febbraio 1947, con residenza in Reggio nell'Emilia, via A. Frank N. 38/14, Codice Fiscale BNV CSM 47B10 G337 W

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Lo stesso mi presenta una relazione per la determinazione del valore di un'area sito in Genova, via San Biagio di Valpolcevera, avente la seguente identificazione catastale: foglio 10, p.lla 984.

Tale perizia al presente atto si allega sotto la lettera A); il comparente mi chiede di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937, N. 1666.

Quindi, io Notaio deferisco il giuramento al comparente, previo mio richiamo agli stessi sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la traduzione sopra indicata, al solo scopo di far conoscere la verità".

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da me Notaio su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito, che lo approva.

[Signature]
[Signature]



