



ROBERTO GENNARO

*Ingegnere Civile*

Via Fratelli Gazzo 3/2 – Serra Riccò (GE)

T./F. +39 010 7856501- Mob. +39 347 0533749

E-mail: [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)

PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

N. 152/2021

LA TECA

SOCIETA' COOPERATIVA

CON SEDE IN SESTRI LEVANTE (GE), VIA ERALDO FICO, 32 INT. 5

COMMISSARIO GIUDIZIALE:

RAG. LETTERIO CARILLI

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

#### LOTTO 4

BENE IMMOBILE SITO IN

COMUNE DI SESTRI LEVANTE

LOC. SAN BERNARDO – VILLA FONTANE

COMPLESSO IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RINA**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OPERATORE TERMOGRAFICO II LIVELLO  
UNI EN ISO 9712 N. 20VE00954PN2

## CONTENUTO DELLA RELAZIONE

0	PREMESSE – OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE .....	5
0.1	INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA .....	5
0.2	UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI – LOTTO 4.....	12
0.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFINI .....	15
0.3.1	FABBRICATO 1.....	15
0.3.2	FABBRICATO 2.....	15
0.3.3	TERRENI.....	16
0.4	PROVENIENZE VENTENNALI.....	16
0.5	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	17
0.6	DIRITTI, SERVITÙ E PATTI.....	17
1	DATI E INFORMAZIONI SALIENTI IN MERITO ALLE PREMESSE DELLA PRESENTE VALUTAZIONE ESTIMATIVA – PRATICHE EDILIZIE – STATO ATTUALE DEI LUOGHI – POSSIBILITÀ DI COMPLETAMENTO LAVORI .....	18
1.1	SULLE PRATICHE EDILIZIE.....	18
1.1.1	FABBRICATO 1 (MAPP. 811).....	18
1.1.2	FABBRICATO 2.....	19
1.2	DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE ATTUALI DEI BENI.....	20
1.3	SULLE POSSIBILITÀ DI COMPLETAMENTO DELLE OPERE .....	21
1.3.1	FABBRICATO 1 – FG. 13 MAPP. 811 .....	21
1.3.2	FABBRICATO 2 – FG. 13 MAPP. 812 .....	22
1.3.3	ULTERIORI NOTE .....	23
1.4	INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA.....	25
1.4.1	FABBRICATO 1 – FG. 13 MAPP. 811 NCT.....	25
1.4.2	FABBRICATO 2 – FG. 13 MAPP. 812 NCT.....	26
1.4.3	TERRENO 1 – FG. 13 MAPP. 874 NCT.....	27
1.4.4	TERRENO 2 – FG. 19 MAPP. 1836 NCT.....	28
2	PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	29
2.1	INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA.....	29

2.2	DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA.....	30
2.3	DINAMICITÀ DEL MERCATO.....	31
2.4	ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE.....	31
2.5	RIPARTIZIONE E STORICO COMPRAVENDITE.....	32
2.6	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	33
2.7	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A VALORE DI TRASFORMAZIONE – ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	35
2.8	EPOCA DI RIFERIMENTO.....	36
2.9	CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILIARI RELATIVA AL BENE TRASFORMATO .....	36
2.9.1	CRITERI DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE.....	36
2.9.2	DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE.....	39
2.9.2.1	FABBRICATO 1 (FG. 13 MAPP. 811).....	39
2.9.2.2	FABBRICATO 2 (FG. 13 MAPP. 812).....	42
2.9.2.3	TERRENI.....	43
2.10	INDAGINE DI MERCATO.....	44
2.10.1	COMPARABILI.....	45
2.10.2	TERRENI.....	47
2.11	PROCESSO DI VALUTAZIONE: VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	47
2.11.1	TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE.....	47
2.11.2	STIMA DEL VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO OTTENIBILE DALLA TRASFORMAZIONE.....	47
2.11.2.1	FABBRICATO 1 (NCT FG. 13 MAPP. 811).....	47
2.11.2.2	FABBRICATO 2 (NCT FG. 13 MAPP. 812).....	47
2.11.2.3	VALORE DEL BENE TRASFORMATO.....	48
2.11.3	COSTO TECNICO DELLA TRASFORMAZIONE COI.....	48
2.11.4	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	49
2.11.5	ONORARI PROFESSIONALI.....	49
2.11.6	SPESE GENERALI DEL PROMOTORE E ONERI DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.....	50

2.11.7	COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE .....	50
2.11.8	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO .....	50
2.11.9	UTILE DEL PROMOTORE SUL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO .....	51
2.11.10	ONERI DI TRASFERIMENTO DELL'AREA - ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DI DEBITO DEL VALORE DELL'AREA E DEGLI ONERI DI TRASFERIMENTO	52
2.11.11	ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE.....	52
2.12	VALORE DI MERCATO DEL BENE CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	53
2.13	DEPREZZAMENTI .....	54
3	VALORE A BASE D'ASTA .....	54
	ALLEGATI:.....	55
	INDICE DELLE FIGURE:.....	56

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 0 PREMESSE – OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A dal 2005, **professionista certificato CERT'ing advanced® n. GEB-2214 in ambito forense, con specializzazione nei settori opere edili, estimo, appalti, urbanistica, operatore Termografico di II Livello UNI-EN-ISO 9712 certificato RINA® nei settori edile e industriale**, incaricato dal commissario liquidatore quale perito stimatore nel procedimento epigrafato per provvedere la valutazione di mercato del complesso immobiliare in corso di costruzione sito in Sestri Levante, Loc. San Bernardo, si pregia in appresso formulare le proprie considerazioni in ordine al processo estimativo condotto.

### 0.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

In data 4.3.2021 è stata emessa, dal Tribunale di Genova, la Sentenza n. 25 del 2021, iscritta nel Registro delle Imprese l'11.3.2021, con la quale è stato dichiarato lo Stato di Insolvenza de LA TECA. La Sentenza è stata quindi trasmessa, ex c. 4, art. 195, R.D. 16.3.1942, n. 267, più avanti anche solo L.F. all'Autorità competente, affinché quest'ultima potesse disporre la Liquidazione Coatta Amministrativa.

In data 20.5.2021, è stato emesso il Decreto, da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, mediante il quale la sottoscritta è stata posta in Liquidazione Coatta Amministrativa, ex art. 2545 terdecies, cod. civ. Con il medesimo Decreto è stato nominato il Commissario Liquidatore, nella persona del rag. Letterio Carilli.

L'attività svolta dalla società in L.C.A. era un'attività di costruzioni edilizie. Fin dalla data di costituzione (29.1.1966), la società cooperativa ha proceduto a costruire immobili residenziali, destinati a essere finalizzati quali abitazioni, a beneficio di soci dell'istante stessa.

Alle date in cui sono stati dichiarati lo stato di insolvenza, prima e in cui è stata aperta la Liquidazione Coatta Amministrativa, poi, la Società Cooperativa aveva in corso n. 2 costruzioni, più propriamente, n. 2 cantieri. Il cantiere n. 2, **oggetto della presente valutazione estimativa** è sito nel Comune di Sestri Levante (GE) ed è rappresentato dal

compendio di aree localizzate in Località San Bernardo e così identificati al NCEU/NCT del Comune di Sestri Levante (si riportano le planimetrie catastali **attualmente censite e depositate agli atti dell’Agenzia delle Entrate, fermo restando che gli immobili alla data odierna si presentano in diversa configurazione, in ragione degli interventi edilizi avviati nel corso degli anni passati e ad oggi interrotti).**

**FABBRICATO n. 1 – Fabbricato da terra a tetto articolato su tre piani, così catastalmente composto**

a) Fg. 13 mappale 811 sub. 1 (BCNC)

b) Fg. 13 mappale 811 sub. 2 (cat. C/2)

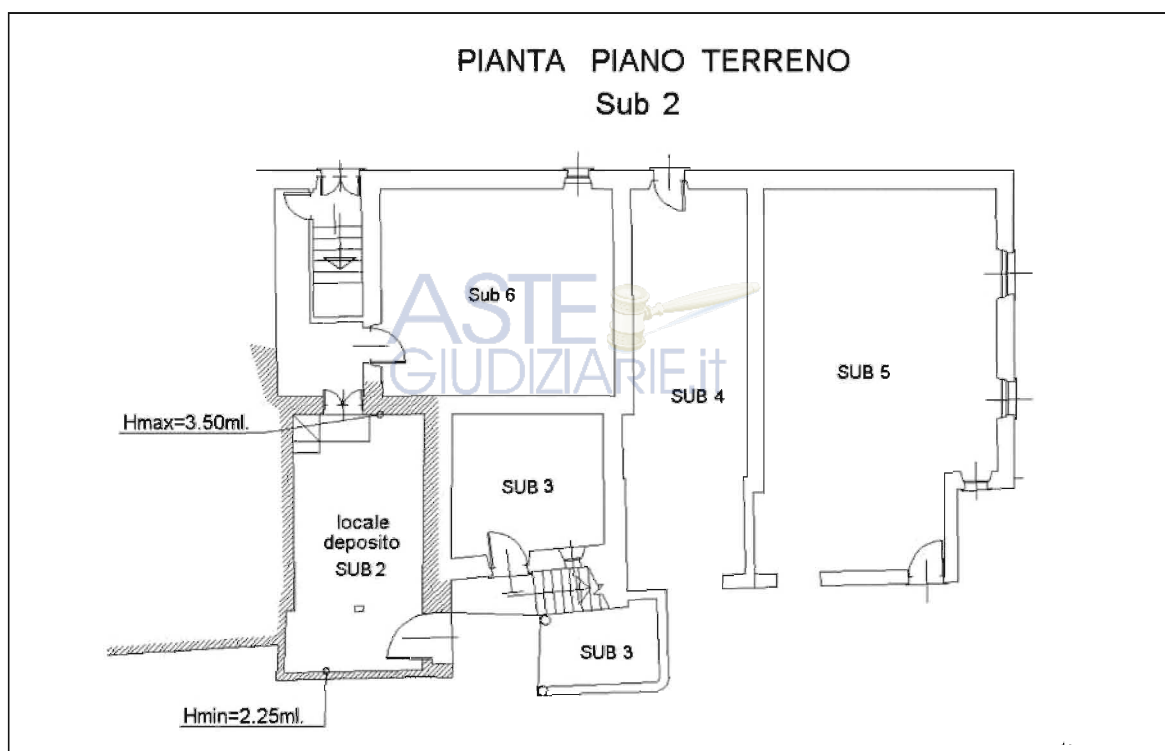


Figura 1 – Stralcio PLN catastale Fg. 13 mapp. 811 sub. 2

c) Fg. 13 mappale 811 sub. 3 (cat. C/2)

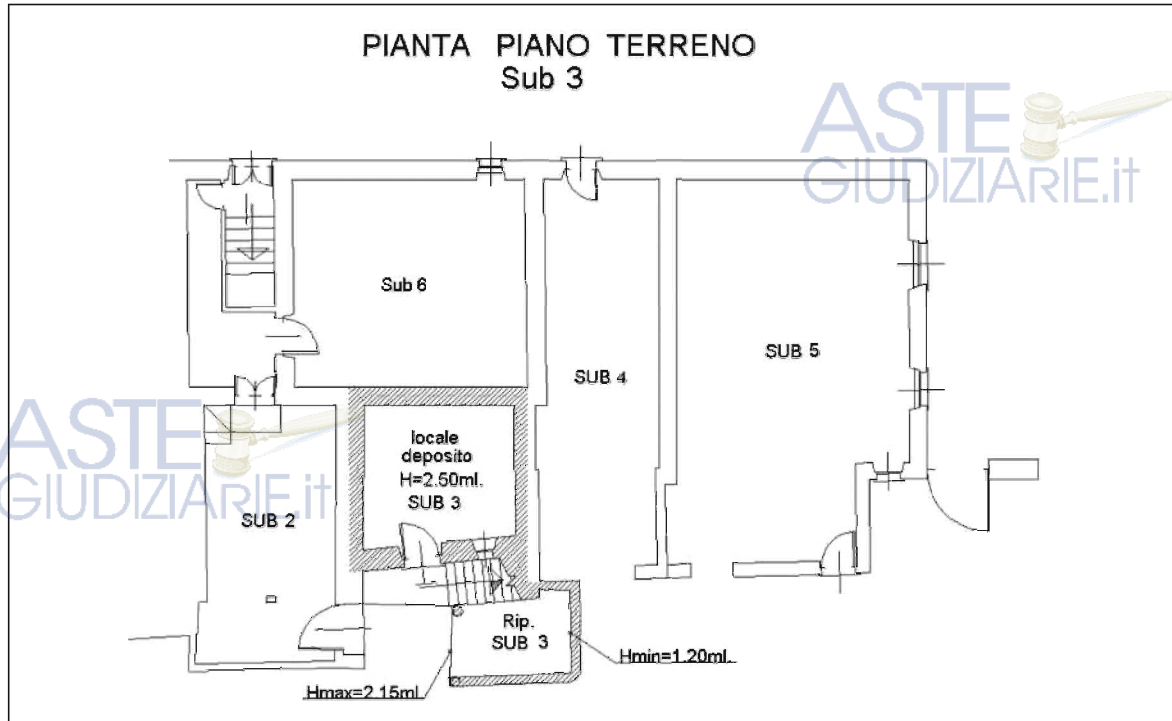


Figura 2– Stralcio PLN catastale Fig. 13 mapp. 811 sub. 3

d) Fig. 13 mappale 811 sub. 4 (cat. C/2)

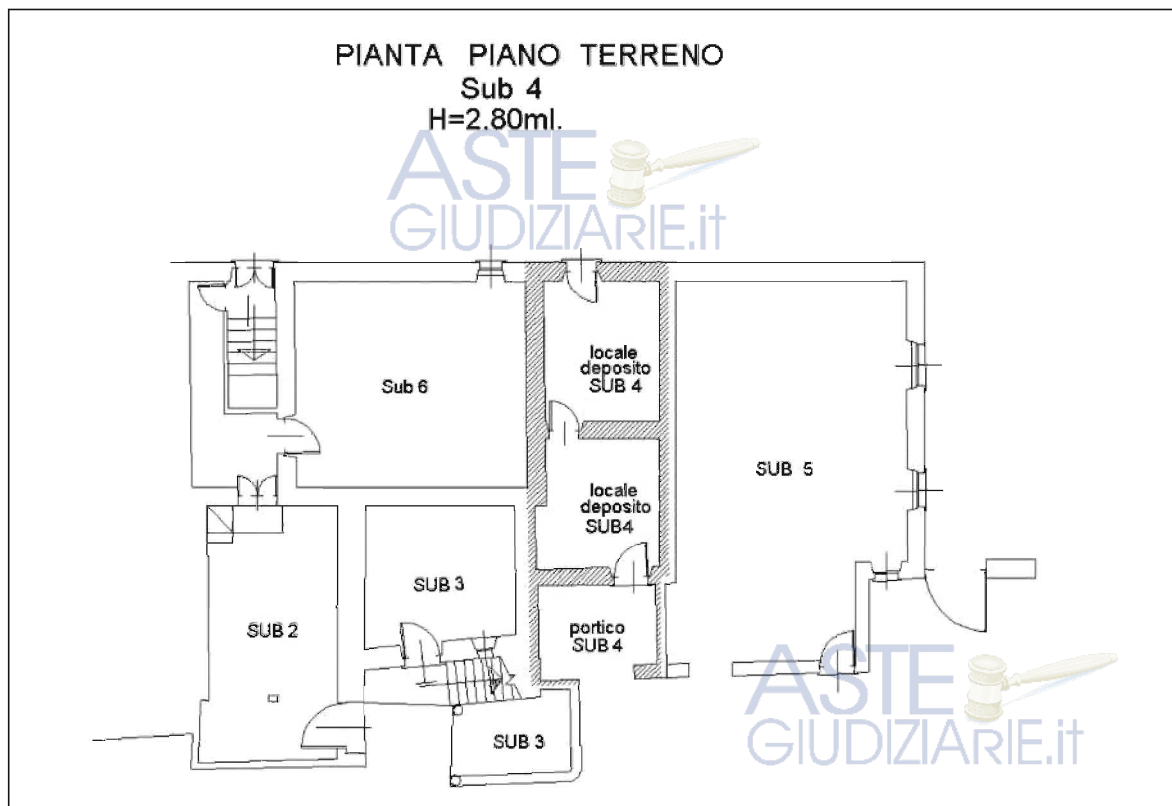


Figura 3– Stralcio PLN catastale Fig. 13 mapp. 811 sub. 4

e) Fig. 13 mappale 811 sub. 5 (cat. C/2)

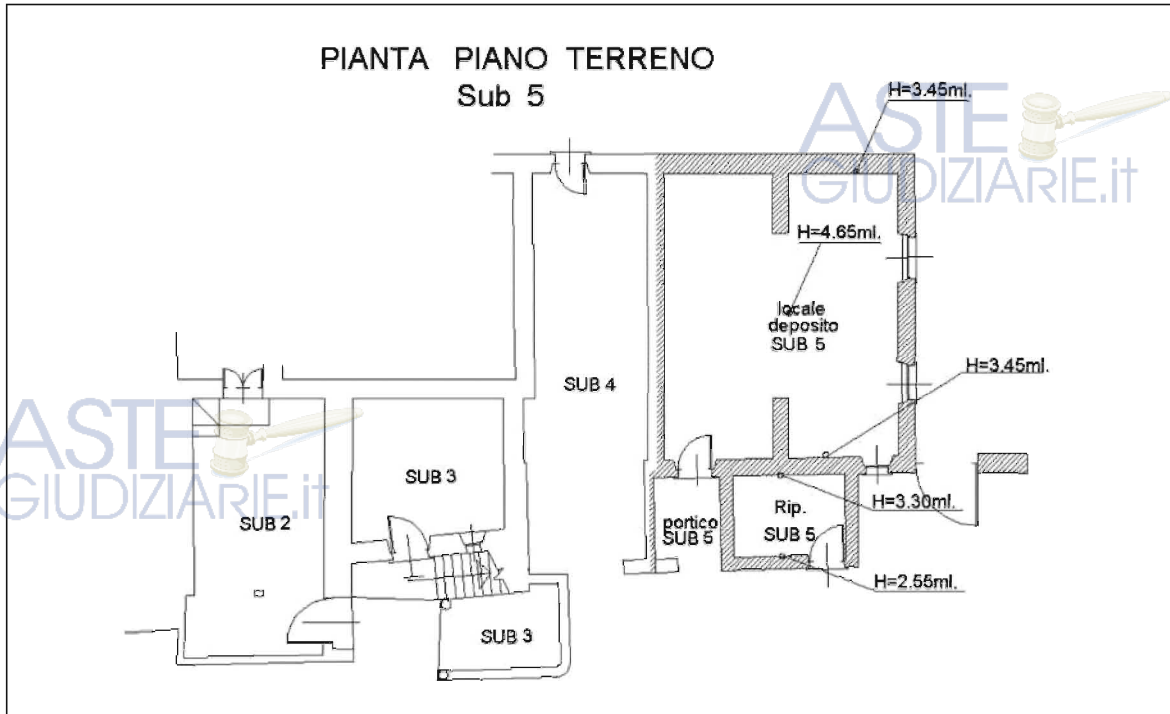


Figura 4 – Stralcio PLN catastale Fig. 13 mapp. 811 sub. 5

f) Fig. 13 mappale 811 sub. 6 (cat. C/2)

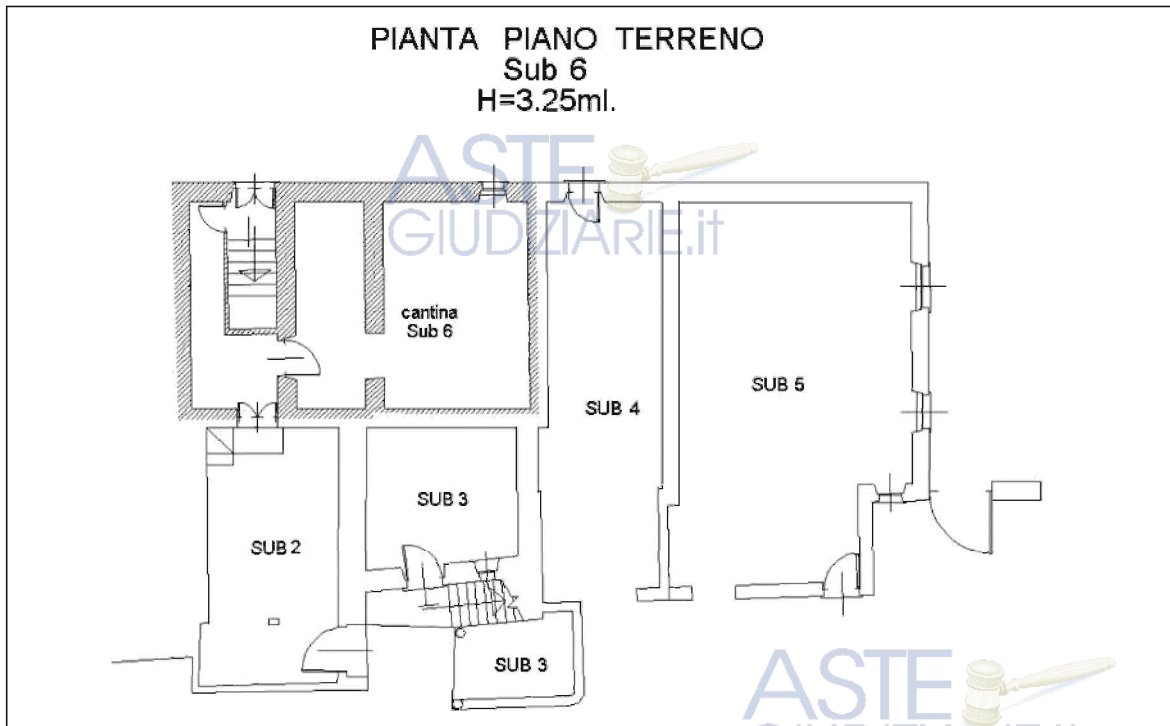


Figura 5 – Stralcio PLN catastale Fig. 13 mapp. 811 sub. 6

g) Fg. 13 mappale 811 sub. 7 (cat. A/4)

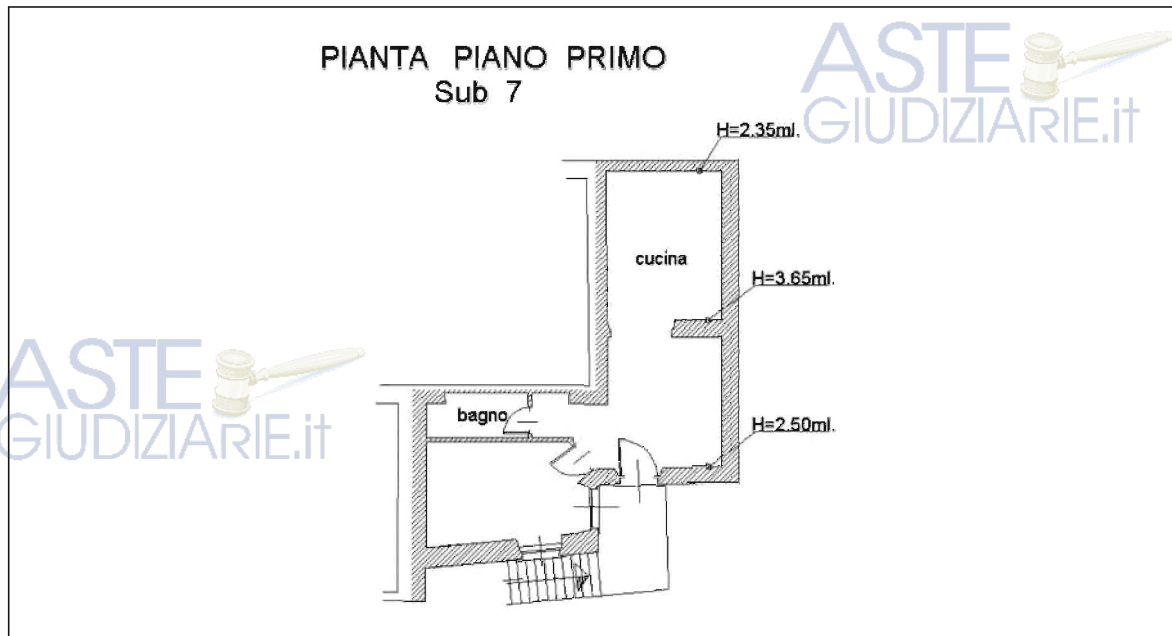


Figura 6 – Stralcio PLN catastale Fg. 13 mapp. 811 sub. 7

h) Fg. 13 mappale 811 sub. 8 (cat. A/4)



Figura 7 – Stralcio PLN catastale Fg. 13 mapp. 811 sub. 7

i) Fg. 13 mappale 811 sub. 9 (cat. A/4)

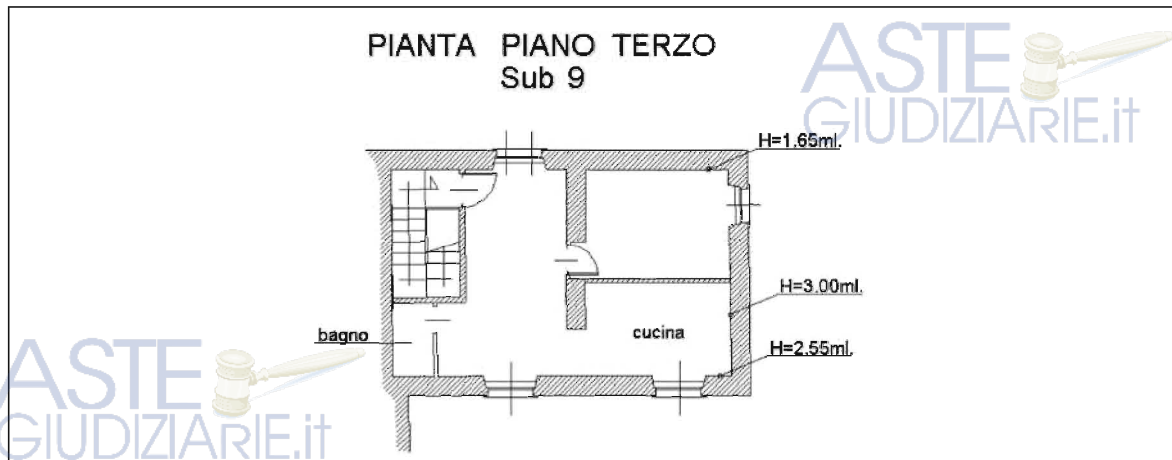


Figura 8– Stralcio PLN catastale Fg. 13 mapp. 811 sub. 8

**FABBRICATO n. 2 –** Fabbricato da terra a tetto articolato su due piani, così catastalmente composto

j) Fg. 13 mappale 812 sub. 1 (BCNC)

k) Fg. 13 mappale 812 sub. 2 (cat. C/2)

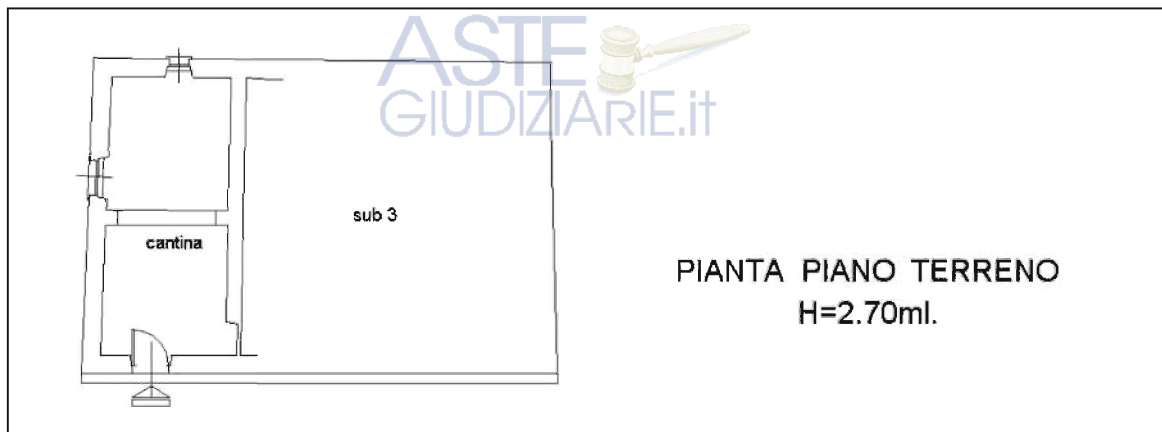


Figura 9 – Stralcio PLN catastale Fg. 13 mapp. 812 sub. 2

1) Fig. 13 mappale 812 sub. 3 (cat. A/3)

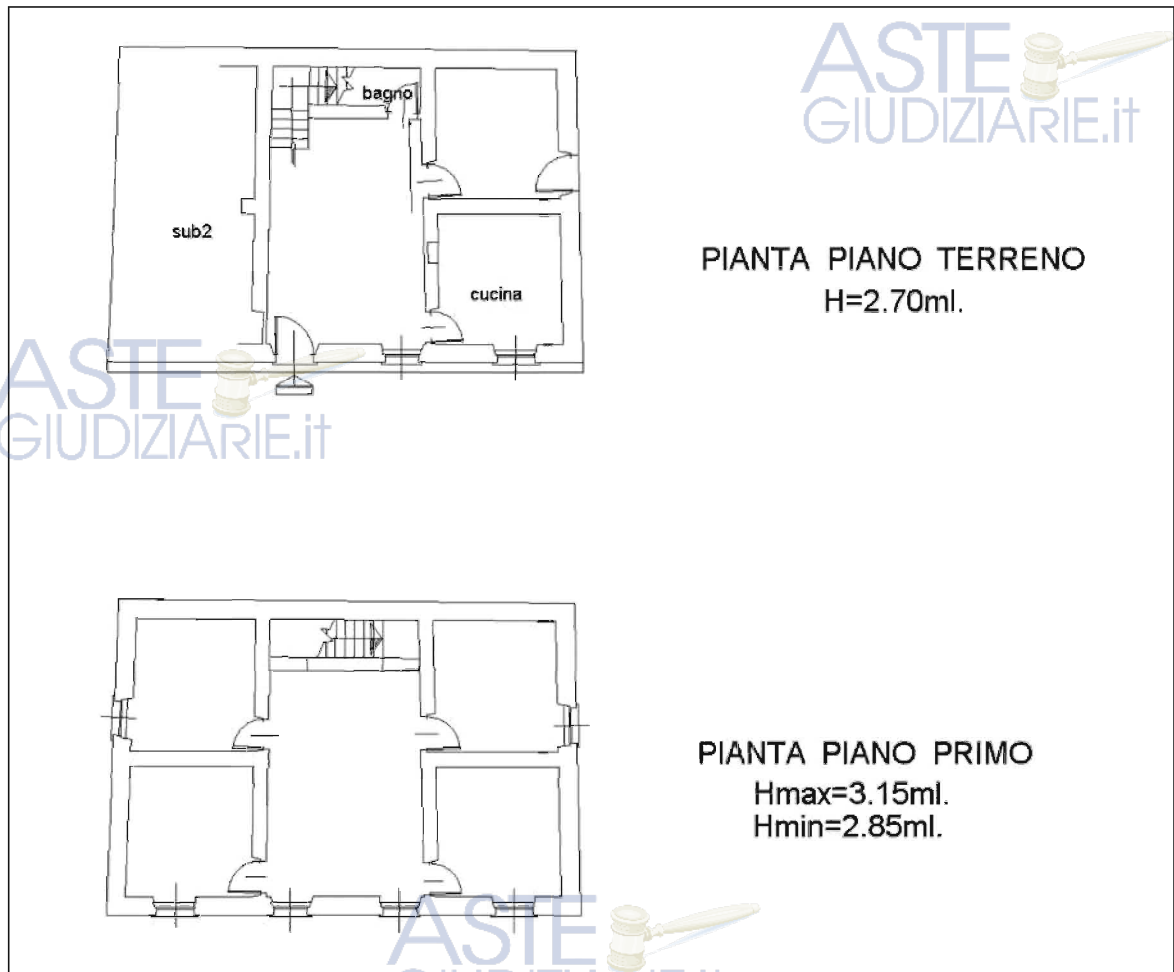


Figura 10 – Stralcio PLN catastale Fig. 13 mapp. 812 sub. 3

**APPEZZAMENTO DI TERRENO** così catastalmente censito al NCT di Sestri Levante

m) Fig. 13 mappale 874 (già 211/b) di mq. 948 (seminativo, già uliveto)

n) Fig. 19 mapp. 1836 (già 336/b) di mq. 196 (uliveto)

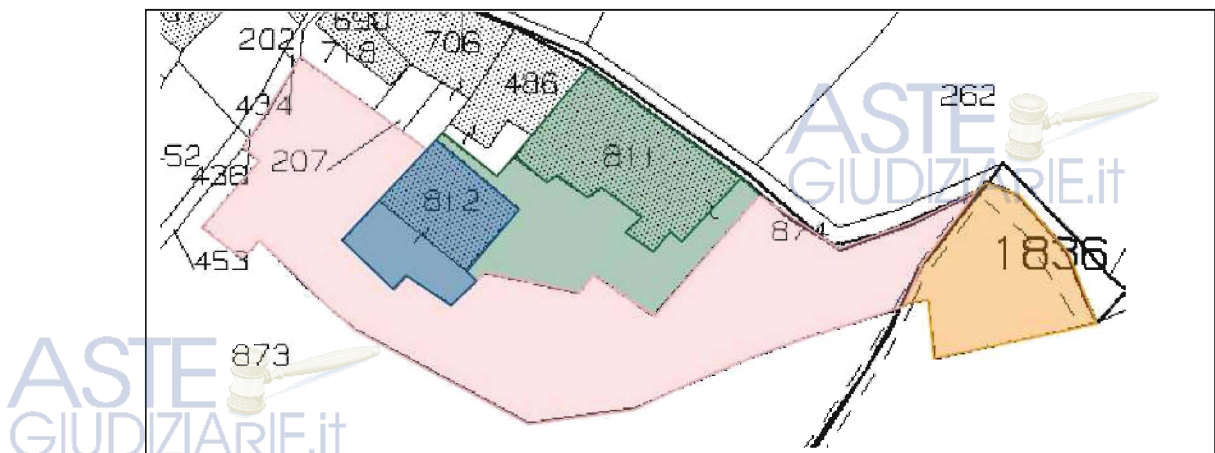


Figura 11 – Inquadramento catastale su EDM

Nel seguito, pertanto, si procederà alla identificazione dei beni attualmente in capo alla società in L.C.A. nonché alla descrizione del titolo edilizio che ha legittimato quanto a tutt'oggi parzialmente costruito, tramite il quale i fabbricati di cui sopra sono stati trasformati.

Premesse tale circostanze, si esporrà il processo di valutazione del comparto, come da richiesta avanzatami.

## 0.2 UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI – LOTTO 4

Il complesso immobiliare ricompreso nel LOTTO 4 e oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Sestri Levante, località SAN BERNARDO, presso Via Ville Fontane. Esso è composto da n. 2 beni fabbricati (censiti con i mappali 811-812 del fg. 13 NCT) e n. 2 beni terreni.

Le sotto riportate immagini illustrano **il contesto e l'inquadramento territoriale** e catastale dei beni oggetto di stima.



Figura 12– Inquadramento territoriale su Stimatrix® forMaps (Google Maps® ©2023 Google)



Figura 13 – Immagine aerea zona di interesse

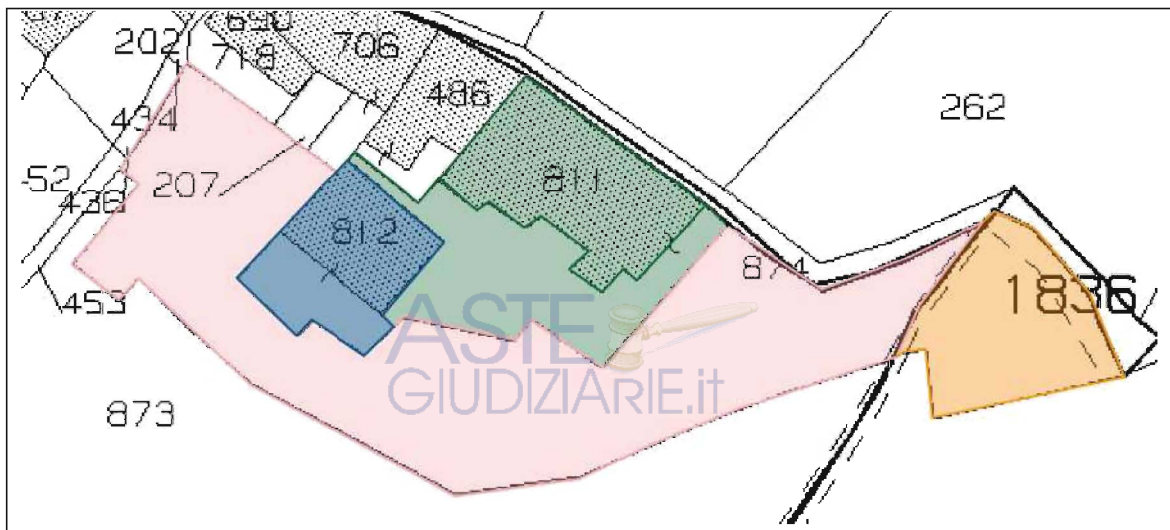


Figura 14 – Inquadramento catastale su EDM

Il lotto di vendita è quindi composto dei seguenti beni immobili (rif. colorazioni in precedente figura), **così come catastalmente censiti** e fatte salve le modifiche operate nel corso delle trasformazioni edilizie legittimate dai titoli amministrativi di cui si dirà in appresso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI SESTRI LEVANTE			
ID.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	
a	FABBRICATO 1	13	811	1	BCNC
b		13	811	2	C/2
c		13	811	3	C/2
d		13	811	4	C/2
e		13	811	5	C/2
f		13	811	6	C/2
g		13	811	7	A/4
h		13	811	8	A/4
i		13	811	9	A/4
j		FABBRICATO 2	13	812	1
k	13		812	2	C/2
l	13		812	3	A/3
CATASTO TERRENI		COMUNE DI SESTRI LEVANTE			
ID.	FOGLIO	PART	QUALITA'	SUP. [mq.]	classe
m	13	874	SEMINATIVO	948	4
n	19	1836	ULIVETO	196	1

Figura 15 – Elenco beni immobili oggetto di stima

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 0.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFINI

#### 0.3.1 FABBRICATO 1

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sestri Levante l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

ID.	CATASTO FABBRICATI	COMUNE DI SESTRI LEVANTE				Z.c.	Classe	Consistenz a	sup. cat mq.	Rendita
		FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.					
a	FABBRICATO 1	13	811	1	BCNC					
b		13	811	2	C/2	1	1	24	31	58,26
c		13	811	3	C/2	1	1	20	24	48,55
d		13	811	4	C/2	1	1	28	39	67,97
e		13	811	5	C/2	1	1	54	73	131,08
f		13	811	6	C/2	1	1	43	54	104,38
g		13	811	7	A/4	1	3	3,5 vani	57	198,84
h		13	811	8	A/4	1	3	3,5 vani	61	198,84
i		13	811	9	A/4	1	3	3,5 vani	55	198,84

Il complesso di cespiti è attualmente intestato alla Società

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
LA TECA SOC. COOP. s.r.l. Con sede in Sestri Levante	00264100108	Proprietario per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili**

Il complesso di cespiti risulta avere i seguenti confini e coerenze

CONFINE	Mappali NCT
NORD	Fg. 13 mapp. 486-306
EST	Fg. 13 mapp. 812-874
SUD	Fg. 13 mapp. 874
OVEST	Fg. 14 mapp. 753-262

#### 0.3.2 FABBRICATO 2

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sestri Levante l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

ID.	CATASTO FABBRICATI	COMUNE DI SESTRI LEVANTE				Z.c.	Classe	Consistenz a	sup. cat mq.	Rendita
		FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.					
j	FABBRICATO 2	13	812	1	BCNC					
k		13	812	2	C/2	1	4	24	33	94,2
l		13	812	3	A/3	1	4	8,5 vani	173	921,88

L'immobile è attualmente intestato alla Società

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
LA TECA SOC. COOP. s.r.l. Con sede in Sestri Levante	00264100108	Proprietario per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili**

Il complesso immobiliare risulta avere i seguenti confini e coerenze

CONFINE	Mappali NCT
NORD	<i>Fg. 13 mapp. 706-811</i>
EST	<i>Fg. 13 mapp. 874</i>
SUD	<i>Fg. 13 mapp. 811</i>
OVEST	<i>Fg. 13 mapp. 811</i>

**0.3.3 TERRENI**

Al Catasto Terreni del Comune di Sestri Levante gli immobili in oggetto sono censiti con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

ID.	CATASTO TERRENI		COMUNE DI SESTRI LEVANTE			RD	RA
	FOGLIO	PART	QUALITA'	SUP. [mq.]	classe		
m	13	874	SEMINATIVI	948	4	0,73	1,96
n	19	1836	ULIVETO	196	1	1,01	0,66

Gli immobili sono attualmente intestati alla Società

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
LA TECA SOC. COOP. s.r.l. Con sede in Sestri Levante	00264100108	Proprietario per 1/1

**Per la complessiva piena proprietà degli immobili**

I terreni risultano avere i seguenti confini e coerenze

Fg. 13 mapp. 874		Fg. 19 mapp. 1836	
CONFINE	Mappali	CONFINE	Mappali
NORD	<i>Fg. 13 mapp. 873-436-434</i>	NORD	<i>Fg. 13 mapp. 874</i>
EST	<i>Fg. 13 mapp. 873</i>	EST	<i>Fg. 19 mapp. 1835</i>
SUD	<i>Fg. 19 mapp. 1835-1836</i>	SUD	<i>Fg. 14 mapp. 262</i>
OVEST	<i>Fg. 13 mapp. 811-812-207-718 + Fg. 19 mapp. 262</i>	OVEST	<i>Fg. 13 mapp. 874 + Fg. 19 mapp. 262</i>

**0.4 PROVENIENZE VENTENNALI**

- **Attuale proprietario dei due fabbricati e dei terreni oggetto della presente stima è LA TECA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (CF 00264100108), per acquisto fattone con Atto del 23/06/2006 Pubblico ufficiale FILIPPO FERDINANDO RIVANI FAROLFI Sede CHIAVARI (GE) Repertorio n.**

112101 - PU Sede CHIAVARI (GE) Registrazione Volume 2001 serie 1T registrato in data 19/07/2006, da potere delle sig.re RAFFO Maria Giuseppina e ROLLERI Giovanni e ROLLERI Graziella



## 0.5 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Si rimanda al certificato notarile allegato al bando d'asta.**



## 0.6 DIRITTI, SERVITÙ E PATTI

Tramite l'atto di compravendita a rogito not. FAroli rep. 112101 del 23/06/2006 i danti causa dell'attuale proprietà in capo alla società in LCA hanno costituito sui mappali 887 e 262 del fg. 14 NCT una servitù di passo pedonale e carraio e di passaggio tubazioni per servizi ed allaccio alla rete pubblica a favore dei mappali 811 del fg. 13 del NCEU, 812 del fg. 13 NCEU, 211/b (oggi 874) fg. 13 NCT e 336/b (oggi 1836) fg. 19 NCT.

La società LA TECA ha costituito identica servitù a favore della restante proprietà della parte venditrice a carico del mappale 336/b (oggi 1836) fg. 19 NCT.

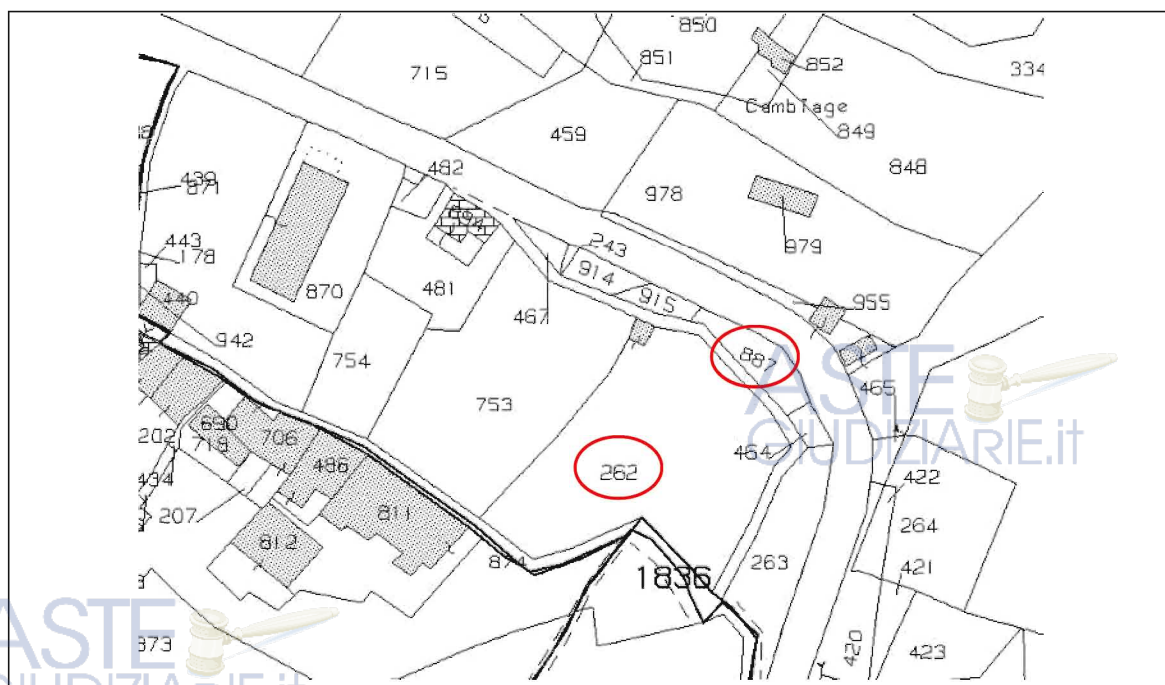


Figura 16 – Mappali interessati da servitù reciproca

1 DATI E INFORMAZIONI SALIENTI IN MERITO ALLE PREMESSE DELLA PRESENTE  
VALUTAZIONE ESTIMATIVA – PRATICHE EDILIZIE – STATO ATTUALE DEI  
LUOGHI – POSSIBILITÀ DI COMPLETAMENTO LAVORI

1.1 SULLE PRATICHE EDILIZIE

1.1.1 FABBRICATO 1 (MAPP. 811)

Relativamente al fabbricato in esame, insistente sul Fg. 13 mapp. 811 NCT, le attività edilizie effettuate negli anni dalla cooperativa sono state legittimate – tra gli altri (ved. successivo §1.3) - dalle seguenti pratiche/titoli edilizi.

- DIA in sanatoria prot. 24413 del 08/09/2001
- DIA di proroga prot. 22743 del 15/09/2004
- Accertamento di conformità n. 14 del 11/02/2010
- DIA prot. 24430/2012
- Autorizzazione paesaggistica semplificata n. 31 del 19/06/2012, **relativa alla ristrutturazione del fabbricato con mutamento di destinazione d'uso**
- Autorizzazione paesaggistica n. 61 del 28/08/2014
- Permesso di Costruire n.1 del 27/02/2015 relativo ai lavori di completamento con modifiche distributive interne e modifica copertura piano terzo, in variante alla DIA prot. 24430/2012. Il PdC è stato quindi prorogato con nota prot. gen 2016/24807 fino al **26/06/2018**.

La sotto riportata immagine, tratta dalla TAV. 03.1/E, illustra lo stato approvato con PDC 1/2015



Figura 17 – Stato di progetto approvato PdC 1/2015 FABBRICATO 1

Il permesso di costruire risulta alla data attuale **scaduto**.

### 1.1.2 FABBRICATO 2

Relativamente al fabbricato in esame, insistente sul Fg. 13 mapp. 812 NCT, le attività edilizie effettuate negli anni dalla cooperativa sono state legittimate tra gli altri (ved. successivo §1.3) - dalle seguenti pratiche/titoli edilizi.

- DIA 24414 del 08709/2001
- DIA di proroga prot. 22745 del 15/09/2004
- Accertamento di conformità n. 15 del 11/02/2010
- Autorizzazione paesaggistica n. 32 del 19/06/2012, relativa alla **ristrutturazione fabbricato con parziale mutamento d'uso**.

La sotto riportata immagine, tratta dalla TAV. 02/C, illustra lo stato approvato AP 32/2012

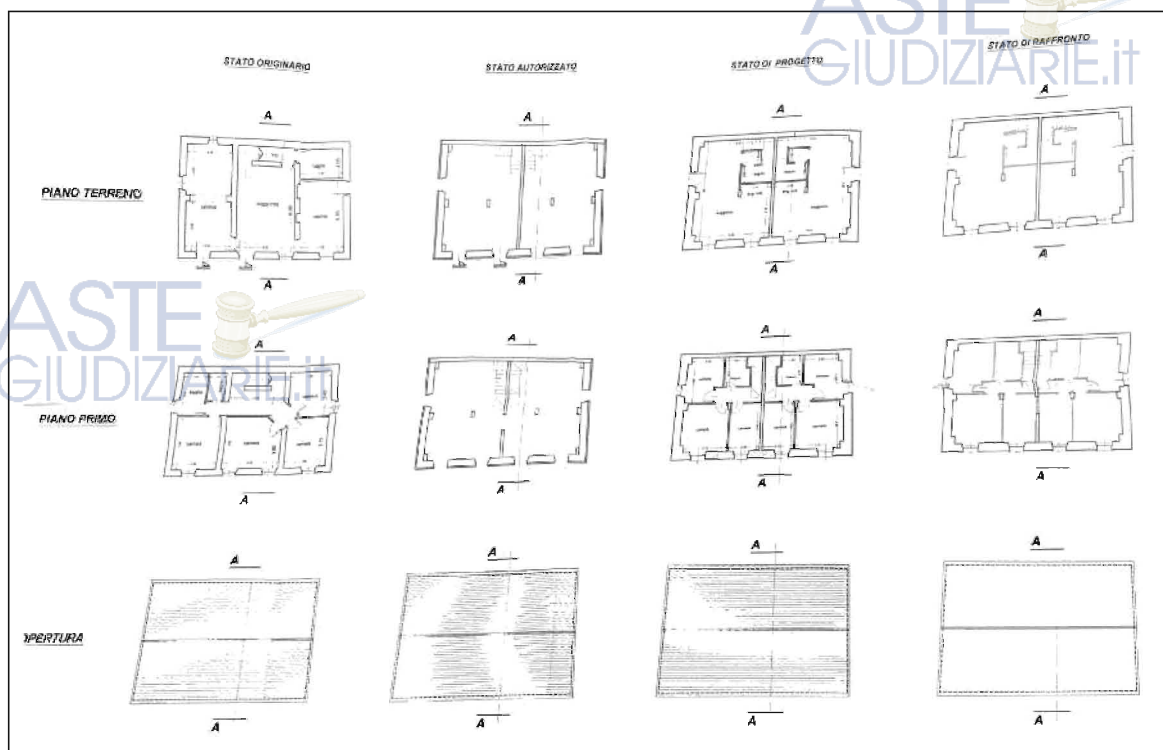


Figura 18 – Stato di progetto approvato AP 32/2012 FABBRICATO 2

- Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria (art. 23 L.R. 16/08) prot. 24432 del 21/08/2012 presentata da Cooperativa La Teca per “lavori di completamento e finitura dei prospetti, della copertura con finiture tradizionali .... con la modifica interna e la creazione di due unità abitative mediante il mutamento di destinazione d’uso della cantina esistente originaria .....", integrata successivamente con nota prot. 2897 del 25/01/2013 che prevede la realizzazione di un unico alloggio come da stato preesistente con il solo mutamento di destinazione d’uso della cantina.

Le autorizzazioni conseguenti alle pratiche/titoli edilizi di cui sopra risultano attualmente scaduti.

## 1.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE ATTUALI DEI BENI

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente quello “fotografato” nelle ultime pratiche edilizie approvate. Entrambi i fabbricati si presentano eretti e al grezzo, manchevoli di finiture, impianti, intonaci, serramenti, alcune partizioni interne.

### 1.3 SULLE POSSIBILITÀ DI COMPLETAMENTO DELLE OPERE

A seguito di istanza presentata dal Commissario Liquidatore della soc. coop. LA TECA del 03/01/2023, il Comune di Sestri Levante ha reso le seguenti informazioni (cfr. All. 6)

#### 1.3.1 FABBRICATO 1 – FG. 13 MAPP. 811

##### CAPO B

FABBRICATO UNIFAMILIARE IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13 MAPPALE 811

Risultano rilasciati o conseguiti i seguenti titoli edilizi e paesaggistici:

- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (art. 2 L. 662/1996) prot. 24413 del 05/09/2001 presentata da Raffo Maria Giuseppina per *"risanamento conservativo strutturale..."* con nulla osta comunale prot. 24825 del 10/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività (art. 4 L.R. 29/2002) prot. 22743 del 06/09/2004 presentata da Raffo Maria Giuseppina per *"varianti a DIA prot. 24413/2001"* con nulla osta comunale prot. 23800 del 20/09/2004;
- Accertamento di Conformità e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 14 del 11/02/2010 rilasciato a Cooperativa La Teca per *"modifiche interne ed esterne in difformità da DIA prot. 24413/01 e DIA prot. 22743/04"*;
- Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria (art. 23 L.R. 16/08) prot. 10181 del 12/04/2011 presentata da Cooperativa La Teca per *"lavori di manutenzione straordinaria quali completamento della finitura dei prospetti e della copertura ... senza apportare modifiche alla sagoma ed alle aperture esistenti ed autorizzate ed esecuzione degli impianti interni dell'edificio"*;
- Autorizzazione paesaggistica semplificata n. 31 del 19/06/2012 rilasciata a Cooperativa La Teca per *"ristrutturazione fabbricato con mutamento destinazione d'uso"*;
- Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria (art. 23 L.R. 16/08) prot. 24430 del 21/08/2012 presentata da Cooperativa La Teca per *"lavori di completamento e finitura dei prospetti, della copertura con finiture tradizionali ... con la modifica interna ed il mantenimento di tre unità abitative mediante il mutamento di destinazione d'uso di parte dei locali posti a piano terreno destinati a frantoio e cantina..."* con:
  - o inizio lavori prot. 11611 del 03/04/2013;
  - o comunicazione sospensione lavori prot. 12648 del 15/04/2013;
  - o nuova comunicazione di inizio lavori in data 26/06/2013 con nota prot. 20422 del 27/06/2013;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 61 del 28/08/2014 rilasciata a Cooperativa La Teca per *"modifica ed adeguamento della copertura alle quote originarie e alle modifiche richieste per adeguamento termico a norma di legge"*;
- Permesso di Costruire n. 1 del 27/02/2015 rilasciato a Cooperativa La Teca per *"lavori di completamento con modifiche distributive interne e modifica copertura piano terzo per adeguamento termico in variante a DIA prot. 24430/2012"* con fine lavori al 26/06/2016;
- Proroga del termine di ultimazione dei lavori del PC 1/2015, prot. 25144 del 22/06/2016, con nuovo termine di fine lavori fissato al 26/06/2018.

Essendo da tempo spirato il termine di validità del Permesso di Costruire 1/2015, la parte di opere che ancora dovessero essere eseguite è subordinata alla presentazione di S.C.I.A. ex art. 22 D.P.R. 370/2001.

Alla S.C.I.A. deve essere allegata (art. 22 vigente R.E.C.) la documentazione già elencata al Capo A.

Le opere riguardanti sistemazioni esterne e/o che comunque modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi devono essere autorizzate nei termini illustrati nel precedente Capo A.

1.3.2 FABBRICATO 2 – FG. 13 MAPP. 812

CAPO A  
FABBRICATO UNIFAMILIARE IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13 MAPPALE 812  
(EX MAPPALE 210)

Risultano rilasciati o conseguiti i seguenti titoli edilizi e paesaggistici:

- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (art. 2 L. 662/1996) prot. 24414 del 05/09/2001 presentata da ██████████ per "risanamento conservativo strutturale..." con nulla osta comunale prot. 24826 del 10/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività (art. 4 L.R. 29/2002) prot. 22745 del 06/09/2004 presentata da ██████████ per "varianti a DIA prot. 24414/2001" con nulla osta comunale prot. 23801 del 20/09/2004;
- Accertamento di Conformità e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 15 del 11/02/2010 rilasciato a Cooperativa La Teca per "modifiche interne ed esterne in difformità da DIA prot. 24414/01 e DIA prot. 22745/04";
- Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria (art. 23 L.R. 16/08) prot. 10189 del 12/04/2011 presentata da Cooperativa La Teca per "lavori di manutenzione straordinaria quali completamento della finitura dei prospetti e della copertura ... senza apportare modifiche alla sagoma ed alle aperture esistenti ed autorizzate ed esecuzione degli impianti interni dell'edificio";
- Autorizzazione paesaggistica semplificata n. 32 del 19/06/2012 rilasciata a Cooperativa La Teca per "ristrutturazione fabbricato con parziale mutamento destinazione d'uso";
- Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria (art. 23 L.R. 16/08) prot. 24432 del 21/08/2012 presentata da Cooperativa La Teca per "lavori di completamento e finitura dei prospetti, della copertura con finiture tradizionali .... con la modifica interna e la creazione di due unità abitative mediante il mutamento di destinazione d'uso della cantina esistente originaria .....", integrata successivamente con nota prot. 2897 del 25/01/2013 che

prevede la realizzazione di un unico alloggio come da stato preesistente con il solo mutamento di destinazione d'uso della cantina.

Rileva che sia l'Autorizzazione paesaggistica 32/2012 che la D.I.A. 24432 abbiano da tempo esaurito la loro efficacia e che alla data del 2012, la D.I.A. sia stata integrata, tra l'altro, con relazione tecnica sui lavori di completamento ancora da eseguirsi (relazione tecnica che ad ogni buon fine si allega).

La parte delle opere che ancora dovessero essere eseguite è subordinata alla presentazione di S.C.I.A. ex art. 22 D.P.R. 380/2001.

Alla S.C.I.A. deve essere allegata (art. 22 del vigente R.E.C.) la seguente documentazione:

- relazione tecnica asseverata del direttore dei lavori o di altro tecnico che attesti lo stato di avanzamento dei lavori al momento del venir meno della sua validità, la conformità delle opere eseguite al titolo rilasciato (salvo le varianti che possono essere comunicate in sede di dichiarazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 25, 2° comma, L.R. 6.6.2008 n.ro 16 e smi), le opere ancora da compiersi per ultimare i lavori;
- ampia documentazione fotografica con attestato del tecnico sulla data di scatto dei fotogrammi, corredata di planimetria con individuati i punti di scatto;
- elaborati grafici corrispondenti a quelli allegati al titolo di cui si chiede il rinnovo con evidenziate le opere già realizzate e quelle che restano da eseguire.

Le opere che dovessero essere ancora eseguite, come peraltro palesato nella relazione tecnica soprarichiamata, riguardanti sistemazioni esterne e/o comunque che modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi e che non rientrino nell'Allegato A al D.P.R. 31/2017 (INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA) devono previamente essere autorizzate con procedimento ordinario ex art. 146 D.L.vo 42/2004 ovvero semplificato nell'ipotesi di interventi di "lieve entità" indicati nell'Allegato B al citato D.P.R. 31/2017.

1.3.3 ULTERIORI NOTE

CAPO C  
AGIBILITA'

Ultimati gli interventi edilizi la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità è attestata da tecnico mediante Segnalazione Certificata corredata della documentazione di cui all'art. 24, 5° comma, D.P.R. 380/2001 nonché della attestazione del medesimo tecnico, sulla conformità delle opere realizzate rispetto alle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate, corredata da documentazione fotografica di dettaglio relativa allo stato finale delle medesime opere (art. 10, 5° comma, L.R. 6.6.2014 n.ro 13 e smi).

Quanto sopra è riferito esclusivamente agli aspetti urbanistico-edilizi e paesaggistici significando che, ove occorra, la scrivente resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse richiesto.

Per quanto riguarda i diversi aspetti segnalati nella Vs. nota alla voce "chiede altresì" interviene quanto di seguito riportato a cura dell'AREA IV - Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente, Gestione Discarica, Demanio e dell'Area Progetti Intersettoriali, Demanio Idrico e Protezione Civile.

Area IV Lavori Pubblici, Manutenzione, Ambiente, Gestione Discarica, Demanio

In riferimento agli interventi eseguiti nell'ambito del PSR 2007-2013 e PSR 2014-2020 finalizzati alla regimazione delle acque superficiali e sub superficiali del versante, sono state regolarmente eseguite le seguenti opere:

- canalizzazione delle acque piovane provenienti dai singoli agglomerati residenziali dislocati lungo il corso del rivo e contestuale realizzazione di apposite vasche di sedimentazione per la raccolta delle acque;
- adeguamento della sezione idraulica nei tratti tombinati che non soddisfano le condizioni minime di sicurezza nei confronti della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale;
- creazione di vasche di sedimentazione e decantazione a monte dei tratti tombinati anche attraverso l'inserimento di pozzetti di ispezione lungo le tombinature, con dimensione idonea per le operazioni di ispezione e pulizia;
- sistemazione degli argini diruti e consolidamento dei cigli;
- ripristino dell'alveo naturale a cielo aperto;
- messa in opera trincea drenante longitudinalmente alla strada carrabile di accesso alla loc. Costarossa.

Gli interventi di cui sopra, eseguiti in tre lotti, sono stati approvati e collaudati con i seguenti provvedimenti:

- Delibera G.C. n. 125 del 30/06/2014 approvazione progetto definitivo di "Regimazione acque meteoriche in ambito rurale a protezione delle aree agricole degli abitati di Villa Fontane" Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013 e seguenti Determinazioni dirigenziali:

- a) n. 1218 del 01/07/2015 di approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del lotto 1 versante a monte;
- b) n. 946 del 22/05/2015 di approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del lotto 2 versante a valle;

- Delibera G.C. n. 247 del 18/12/2019 approvazione progetto definitivo di "Regimazione acque meteoriche in ambito rurale a protezione delle aree agricole degli abitati di Villa Fontane – lotto conclusivo", inserito nel Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 – Sottomisura 5.1 e Determinazione dirigenziale n. 795 del 06/05/2021 di approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione.

Gli interventi di cui sopra, classificabili quali interventi di miglioramento del sistema di regimazione idraulica utili alla mitigazione del rischio, non consentono una nuova classificazione delle aree (attualmente Pg4 elevata suscettività al dissesto – frana attiva).

Con deliberazione G.C. n. 222 del 26/09/2022 è stato approvato un progetto di fattibilità tecnica ed economica per l'esecuzione di un ulteriore lotto di interventi ed inviato agli uffici regionali preposti per verificare la possibilità di finanziamento sulle risorse "Programma di Sviluppo Rurale 2014-2022 - Sottomisura M08.04, Ripristino delle foreste danneggiate da incendi boschivi, calamità naturali ed eventi catastrofici". Non sono al momento pervenute comunicazioni sul finanziamento.

#### Area Progetti Intersectoriali, Demanio Idrico e Protezione Civile

In merito a quanto attiene la Protezione civile, relaziono sinteticamente sul sistema di monitoraggio presente nella zona, attivato nel 2015, e costituito da un sistema di early warning, un sistema impiantistico che permette di monitorare in continuo la frana attiva ivi presente, permettendo anche un sistema di allarme, con invio ai referenti di sms, in grado di intervenire nel caso di movimenti tali che possano determinare pericolo alla cittadinanza ivi presente.

Grazie ad individuazione di soglie per gli spostamenti ed accelerazioni del movimento franoso, vengono trasmessi sms in grado da segnalare le anomalie al personale del Comune, per poi procedere, con verifiche anche in loco, all'attivazione di procedure di protezione civile a salvaguardia della popolazione

Maggior approfondimenti e report annuali in merito al monitoraggio di tale frana attiva, sono consultabili all'indirizzo link

<http://www3.comune.sestri-levante.ge.it:47000/Public/StudioGeologiciFontane/>

Segnalo inoltre che è richiesto ai nuovi proprietari delle abitazioni della zona, di fornire al Comune il numero di cellulare con cui il Comune può inviare sms e comunicazioni in caso di possibile sviluppo della frana e conseguente pericolo alle persone presenti nelle abitazioni.

## 1.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Si riportano le informazioni reperite presso il SIT del Comune di Sestri Levante

### 1.4.1 FABBRICATO 1 – FG. 13 MAPP. 811 NCT

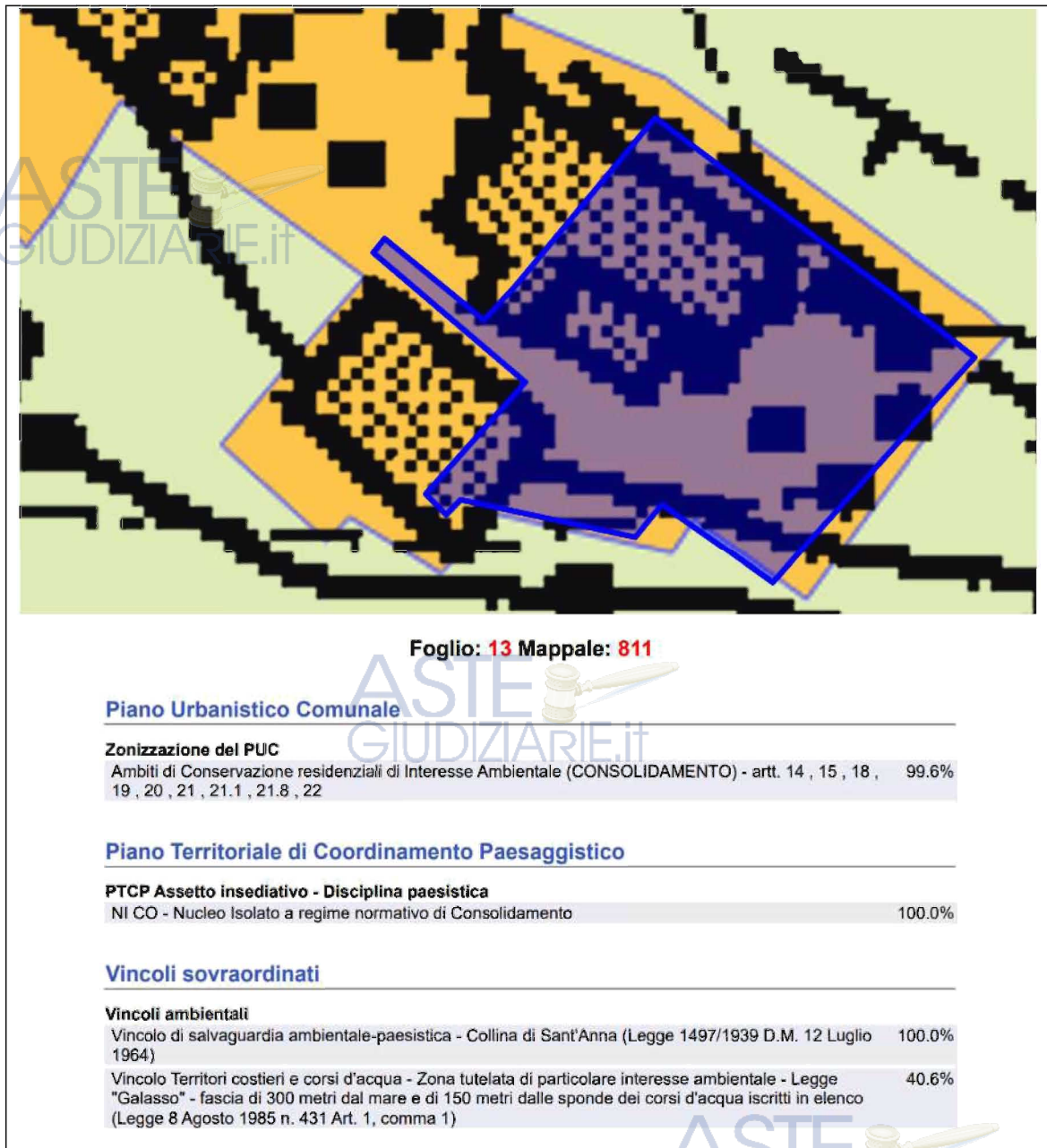


Figura 19 – Inquadramento urbanistico Fabbricato 1

1.4.2 FABBRICATO 2 – FG. 13 MAPP. 812 NCT

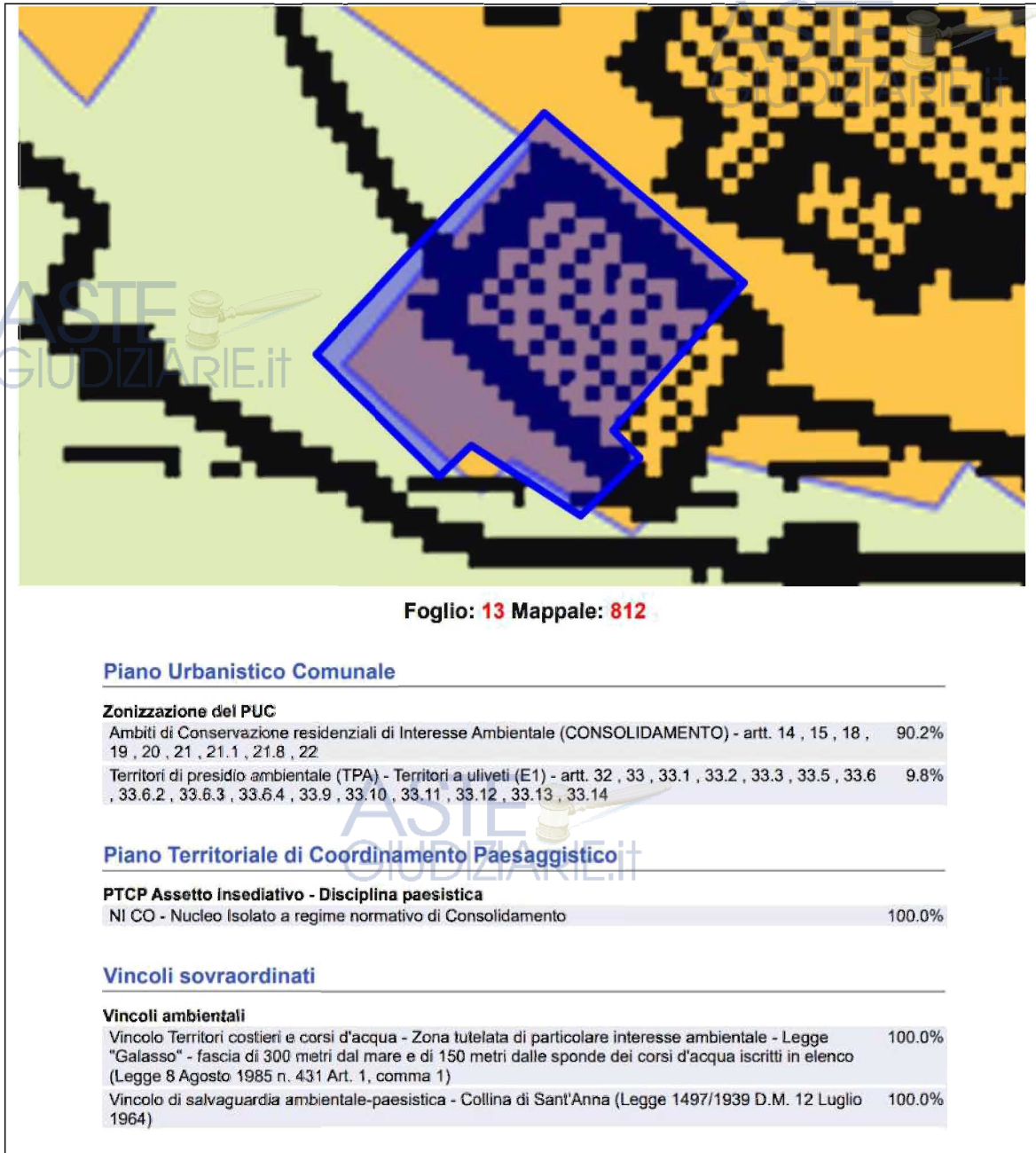


Figura 20 – Inquadramento urbanistico Fabbricato 2

1.4.3 TERRENO 1 – FG. 13 MAPP. 874 NCT

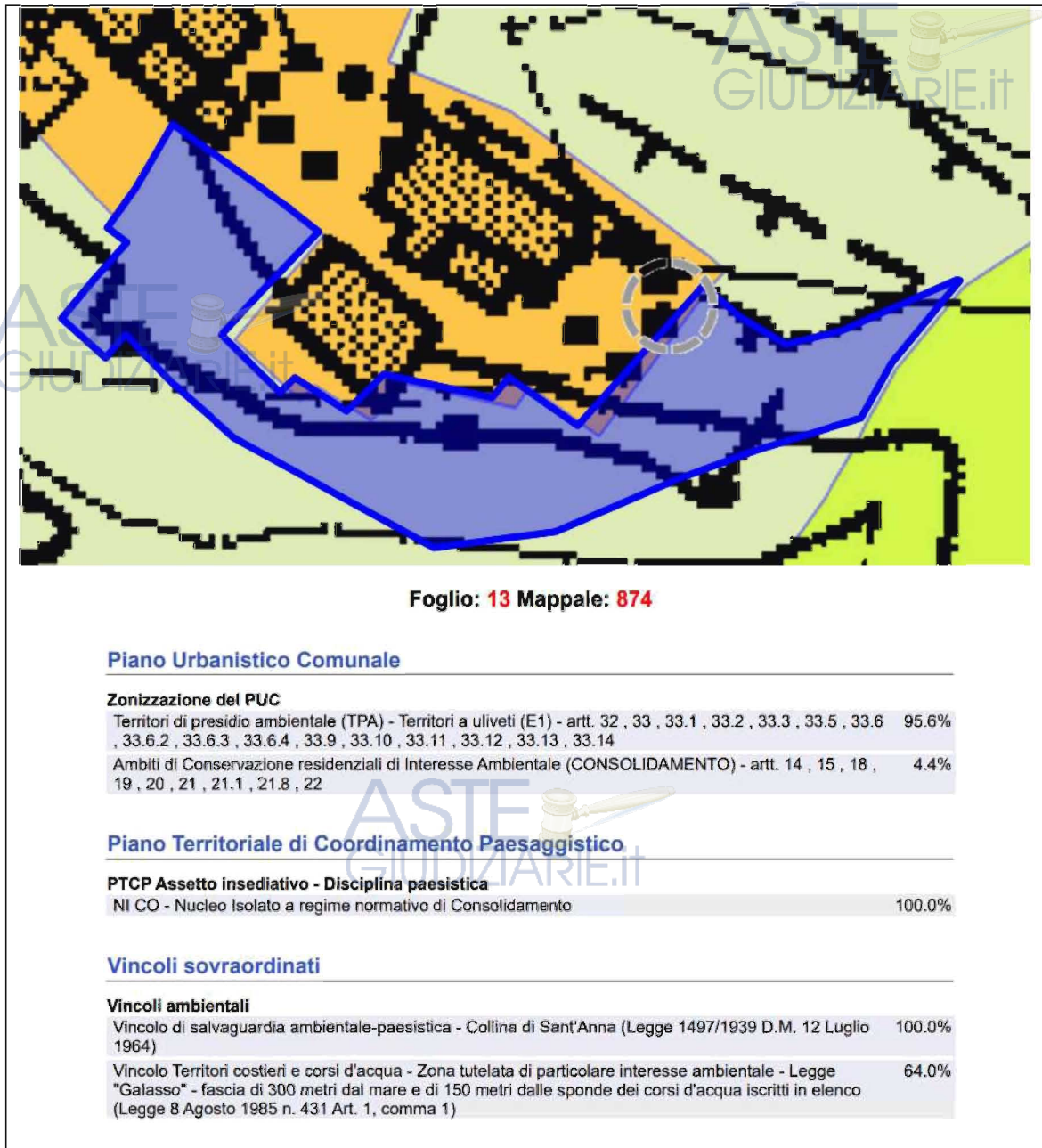


Figura 21 – Inquadramento urbanistico Terreno 1

1.4.4 TERRENO 2 – FG. 19 MAPP. 1836 NCT

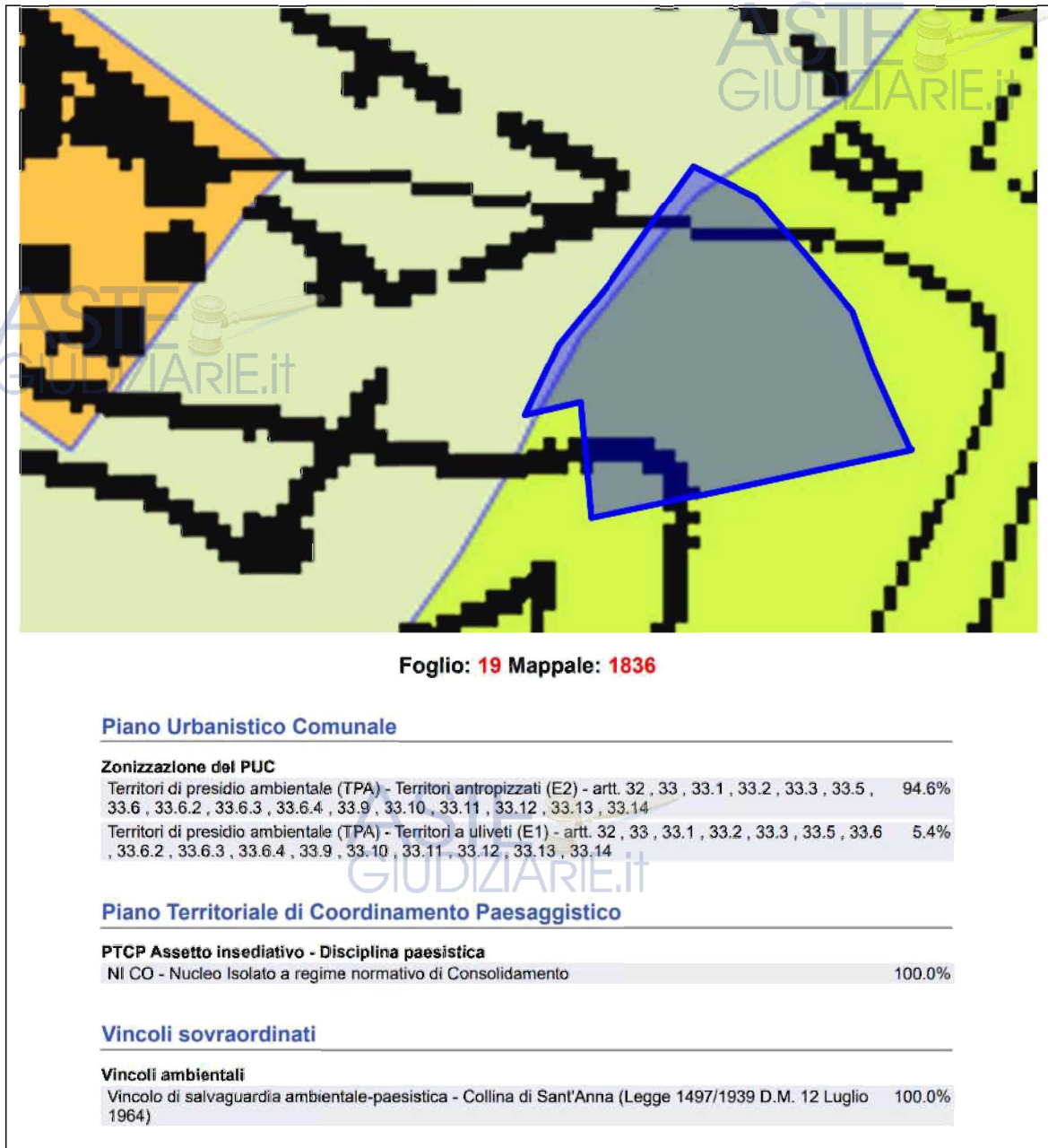


Figura 22 – Inquadramento urbanistico Terreno 2

2 PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA



**Indicatori socio-economici ▶ Sestri Levante**

Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

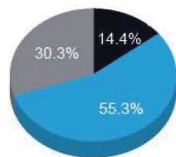
**Indicatori Principali**

Andamento Demografico (2011-2021)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Stabile (-0,02%)	Medio alto (20.006 €/annui)	Bassa (5,6% della popolazione)
<p>1 L'andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.</p>	<p>2 Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.</p>	<p>3 Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.</p>

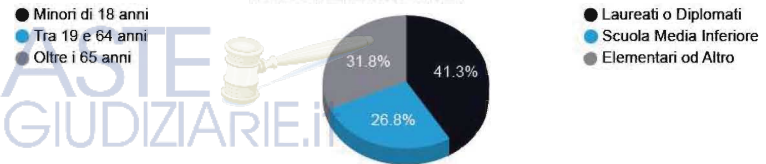
**Dettaglio indicatori**

Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
18.169	9.286	Medio piccoli (1,96 componenti)
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Alto (30,3% oltre 65 anni)	Superiore alla media (41,3% dipl./laur.)	Medio alta (44,5% del totale redditi)
Livello pendolarismo		Prevalenza redditi
Basso (18% della popolazione)		Turistici

**Fasce età abitanti nel Comune**



**Livello istruzione nel Comune**

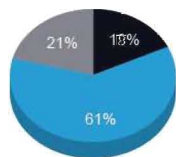


**Indicatori socio-economici ▶ Sestri Levante ▶ Frazione San Bernardo (186 Metri s.l.m.)**

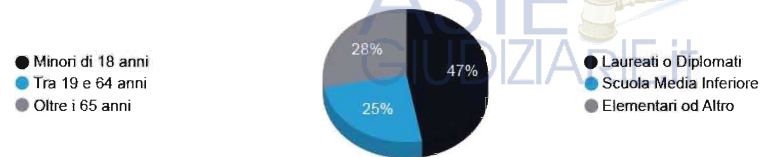
Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Numero Abitanti Frazione	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
187 (1,1% Stranieri)	84	Medi (2.23 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Medio (21% Oltre 65 Anni)	Superiore Alla Media (47,0% Dipl./Laur.)	Molto Basso (2,2% Disoccupati)

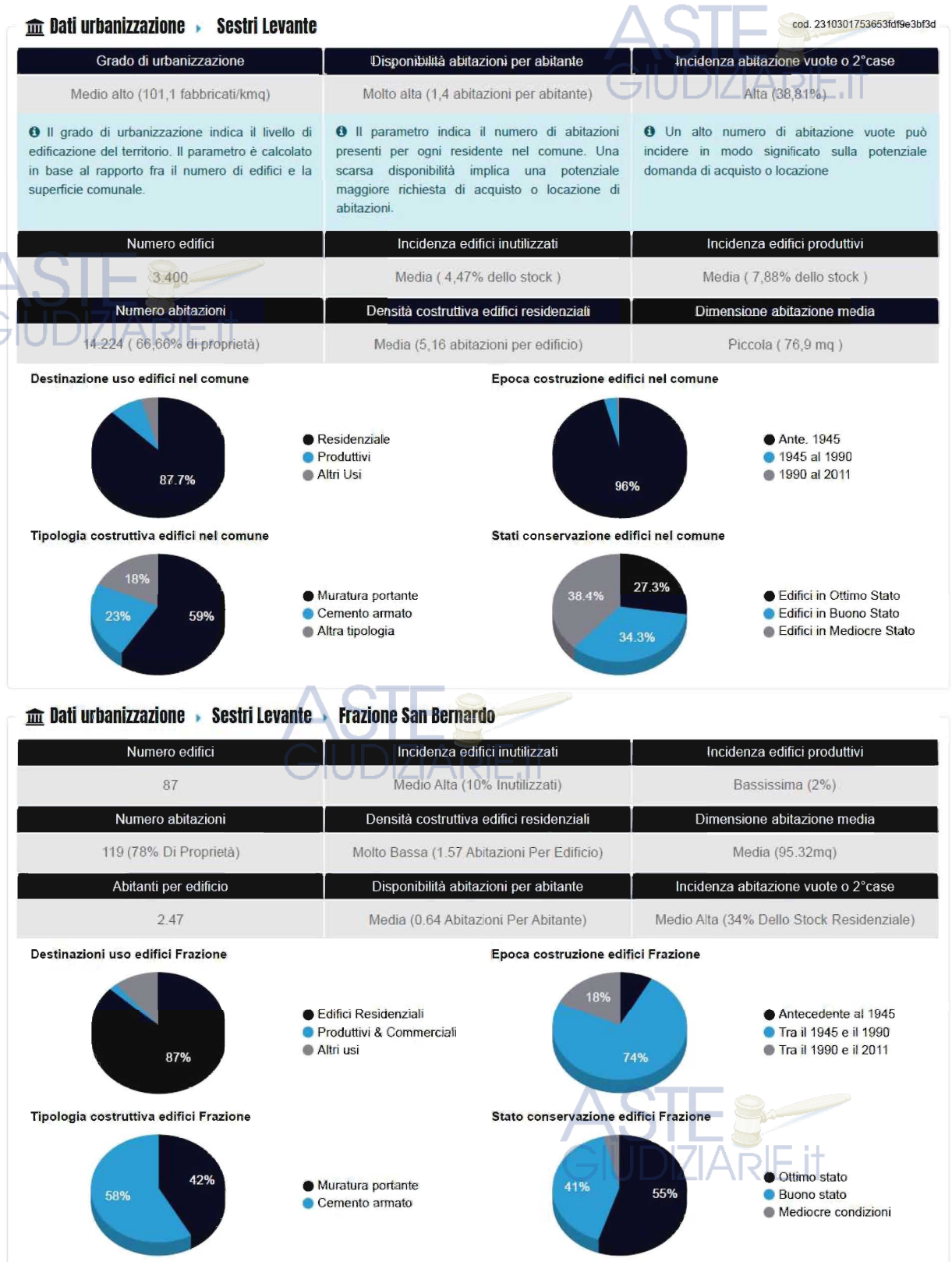
**Fasce età abitanti Frazione**



**Livelli istruzione abitanti Frazione**



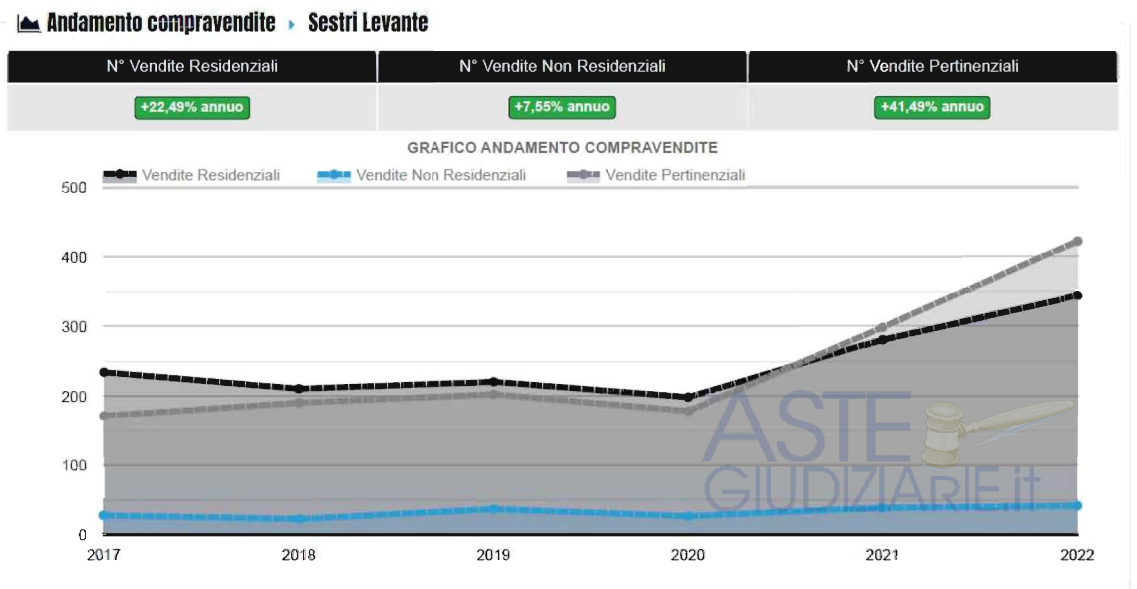
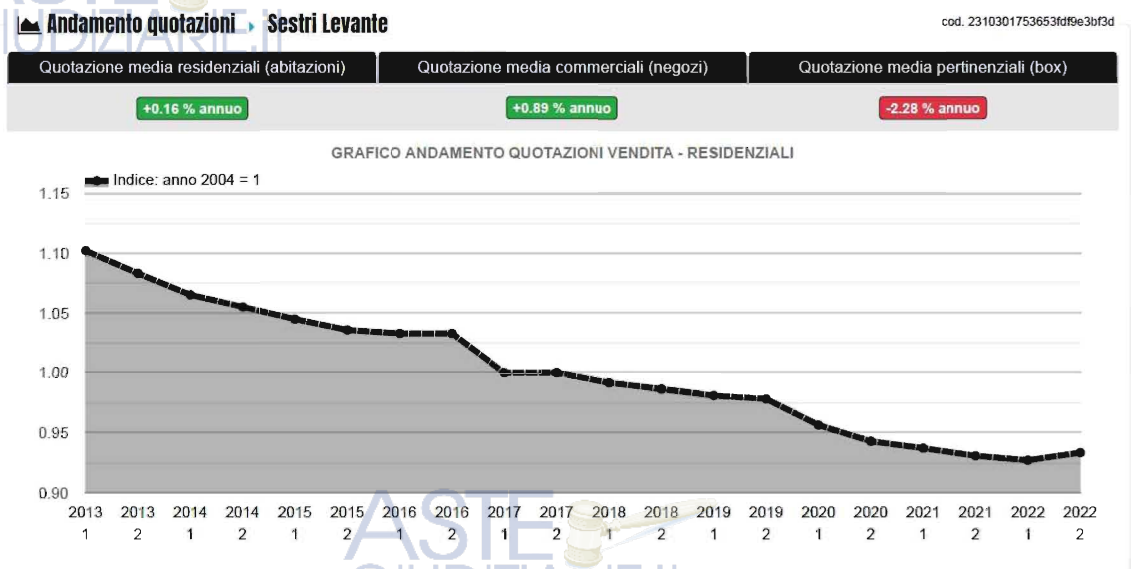
2.2 DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA



### 2.3 DINAMICITÀ DEL MERCATO



### 2.4 ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE



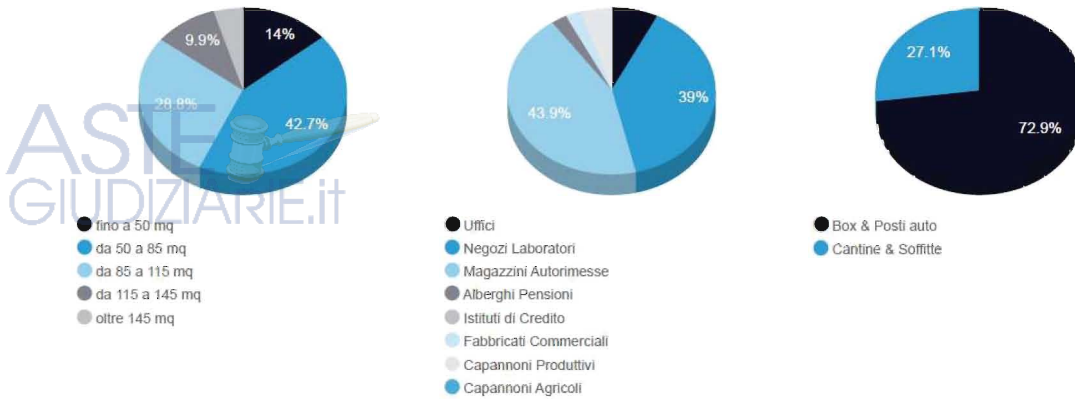
2.5 RIPARTIZIONE E STORICO COMPRAVENDITE

Ripartizione compravendite ▶ Sestri Levante

cod. 2310301753653fd9e3bf3d

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinentziali)

Ripartizione Vendite Residenziali	Ripartizione Vendite Non Residenziali	Ripartizione Vendite Pertinentziali
344 vendite	41 vendite	422 vendite



Storico compravendite ▶ Sestri Levante

Storico Compravendite Residenziali						
Anno	0-50 M <sup>2</sup>	da 50 a 85 M <sup>2</sup>	da 85 a 110 M <sup>2</sup>	da 110 a 145 M <sup>2</sup>	Oltre 145 M <sup>2</sup>	Totali
2022	48	147	99	34	16	344
2021	28	124	83	32	13	280
2020	16	92	60	19	12	199
2019	27	92	69	20	12	220
2018	28	91	68	16	8	211
2017	36	96	69	24	10	235
Media	30	107	74	24	11	248

Storico Compravendite Non Residenziali									
Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2022	16	3	18	1	1	0	0	2	41
2021	12	2	22	0	0	0	0	2	38
2020	8	2	13	0	0	1	0	3	27
2019	12	0	22	0	0	0	0	2	36
2018	5	2	14	0	0	1	0	0	22
2017	10	5	10	1	1	0	0	0	27
Media	10	2	16	0	0	0	0	1	31

Storico Compravendite Pertinentziali			
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2022	307	114	421
2021	220	78	298
2020	147	31	178
2019	162	40	202
2018	132	58	190
2017	133	38	171
Media	183	59	243

## 2.6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'**approccio tecnico o di costo**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa. In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - la esistenza di beni simili al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la

stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di

mercato dell'intero e quello della porzione residua. L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di **ispecie**, le metodologie adottate dallo scrivente per le valutazioni richieste sono così individuate:

- **Relativamente alla stima del bene immobile alla data attuale: *metodo del valore di trasformazione***

## 2.7 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A VALORE DI TRASFORMAZIONE – ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Nel caso in esame, dovendo riferire la valutazione di beni immobili in corso di trasformazione e comunque storicamente “dotato” di autorizzazione edilizia – **ancorché ad oggi scadute, ma con interventi completabili, come indicato dalla P.A. allo scopo adita (rif. All. 6 -** che consentiva il loro cambio di destinazione d'uso con trasformazione, frazionamento e ristrutturazione, si ritiene pienamente applicabile un metodo di stima indiretto, mediante **stima a valore di trasformazione**.

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato. Il valore di trasformazione è dato dalla formula [1]

$$V_T = V_M - (K + U_P)$$

Con:

- $V_T$ : valore di mercato dell'immobile da trasformare (alla data di stima)
- $V_M$ : valore di mercato dell'immobile trasformato (alla data di stima)
- $K$ : costi di trasformazione
- $U_P$ : utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Occorre tenere conto che i ricavi, definiti in termine di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione, assumono la forma di flussi d'entrata e d'uscita, e devono quindi essere attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo. La formula [2] che tiene conto del tempo della trasformazione è

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{(K + U_P)}{q^n}$$

Con

- $q^n=(1+r)^n$  che indica il montante annuale,
- $r$  che indica il saggio di attualizzazione
- $n$  che indica il tempo della normale trasformazione.

La formula [1] trova ulteriore e articolata estensione nell'esplicitazione dei fattori che concorrono alla determinazione sommaria dei suoi termini, come in seguito verrà esposto.

## 2.8 EPOCA DI RIFERIMENTO

L'epoca di riferimento per la stima demandata è riferibile al **novembre 2023, ovvero alla data di redazione del presente documento.**

## 2.9 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILIARI RELATIVA AL BENE TRASFORMATO

### 2.9.1 CRITERI DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

**Ai fini valutativi** si terrà conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie; Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) **vani principali e accessori diretti**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso

c) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri

perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale

#### **Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

#### ***Superficie scoperta a giardino e similare***

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- a) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

#### ***Balconi, terrazzi e similari***

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

## 2.9.2 DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Come risulta dal corpo progettuale approvato con il rilascio del Permesso di Costruire n. 115/2012 e dalla successiva SCIA 32957/2015, il compimento del cantiere avrebbe comportato la realizzazione di n. 52 unità abitative e di n. 55 boxes (di cui 52 pertinenziali), oltre a una ulteriore autorimessa avente n. 48 boxes commerciabili. Sulla scorta delle indicazioni progettuali approvate è possibile quindi procedere al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la consistenza del bene trasformato da adottarsi ai fini estimativi.

Come già dichiarato, le superfici commerciali seguono i calcoli di cui al DPR 138/98.<sup>1</sup>

Si riportano le consistenze delle unità immobiliari afferenti ai due fabbricati principali.

### 2.9.2.1 FABBRICATO 1 (FG. 13 MAPP. 811)

<sup>1</sup> Si cfr. le *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI* edita dall'Agenzia del Territorio.

Si terrà conto delle previsioni di cui all'ultimo titolo edilizio conseguito, che prevedeva il mutamento d'uso di parte del fabbricato e la realizzazione di n. 3 unità immobiliari, nel seguito identificate con le sigle 1A-1B-1C.

Le figure che seguono illustrano la loro consistenza qualitativa.

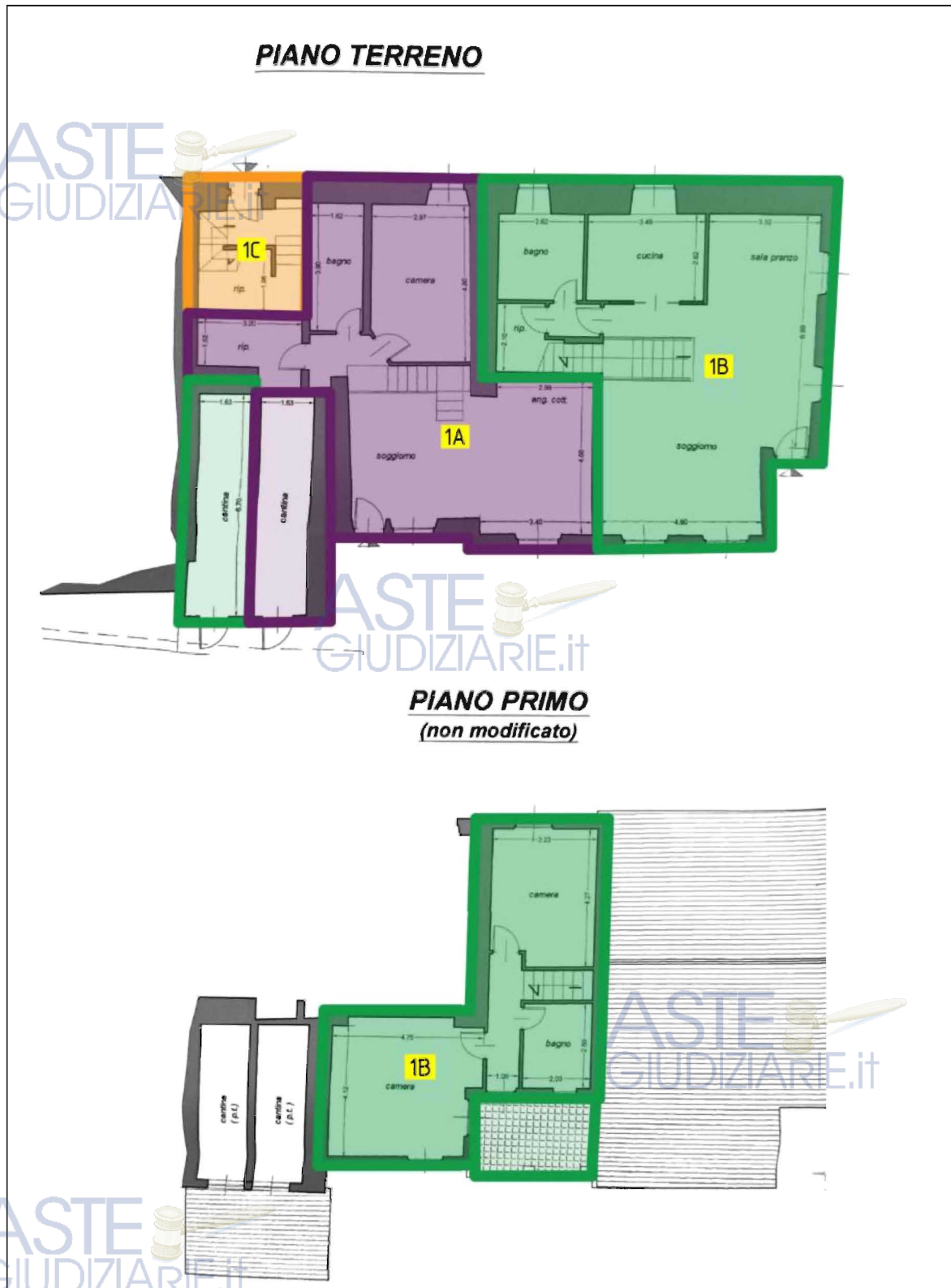




Figura 23 – Consistenza qualitativa appartamenti e pertinenze Fabbricato 1

<b>FABBRICATO 1</b>	<b>App. n.</b>	<b>Sup. lorda [mq.]</b>	<b>Sup. terrazzi e logge [mq.]</b>	<b>Sup. terrazzi e logge comm. [mq.] (30% fino a 25mq., oltre 15%)</b>	<b>Sup. cantine e [mq.]</b>	<b>Sup. cantine comm. [mq.] (50%)</b>	<b>Sup. terreno est. [mq.]</b>	<b>Sup. terreno est. Comm. [mq.] (10%)</b>	<b>Sup. commerciale TOT [mq.]</b>
	1A	83,00	0,00	0,00	16,00	8,00	70	7	98,00
	1B	147,00	8,00	2,40	16,00	8,00	70	7	164,40
	1C	186,00	27,00	7,80	0,00	0,00	70	7	200,80
<b>SOMMANO</b>									<b>463,20</b>

Figura 24 – Consistenza appartamenti e pertinenze Fabbricato 1

Si noti che il terreno esterno è stato assegnato pro quota 1/3 a ciascuna u.i.

2.9.2.2 FABBRICATO 2 (FG. 13 MAPP. 812)

Si terrà conto delle previsioni di cui all'ultimo titolo edilizio conseguito (AP, che prevedeva il mutamento d'uso di parte del fabbricato e la realizzazione di n. 2 unità immobiliari, nel seguito identificate con le sigle 2A-2B. Si noti che il Comune di Sestri Levante ha precisato che l'ultima nota integrativa prot. 2897 del 25/01/2013 alla precedente DIA (comunque scaduta) prevedeva la realizzazione di una sola unità abitativa, pur ricomprendendo nella superficie di quest'ultima quella della cantina (di cui si prevedeva il mutamento d'uso.

Le figure che seguono illustrano la consistenza qualitativa delle due u.i. previste nella DIA 24430/2012 (come ricavate dalla AP 31/2012).

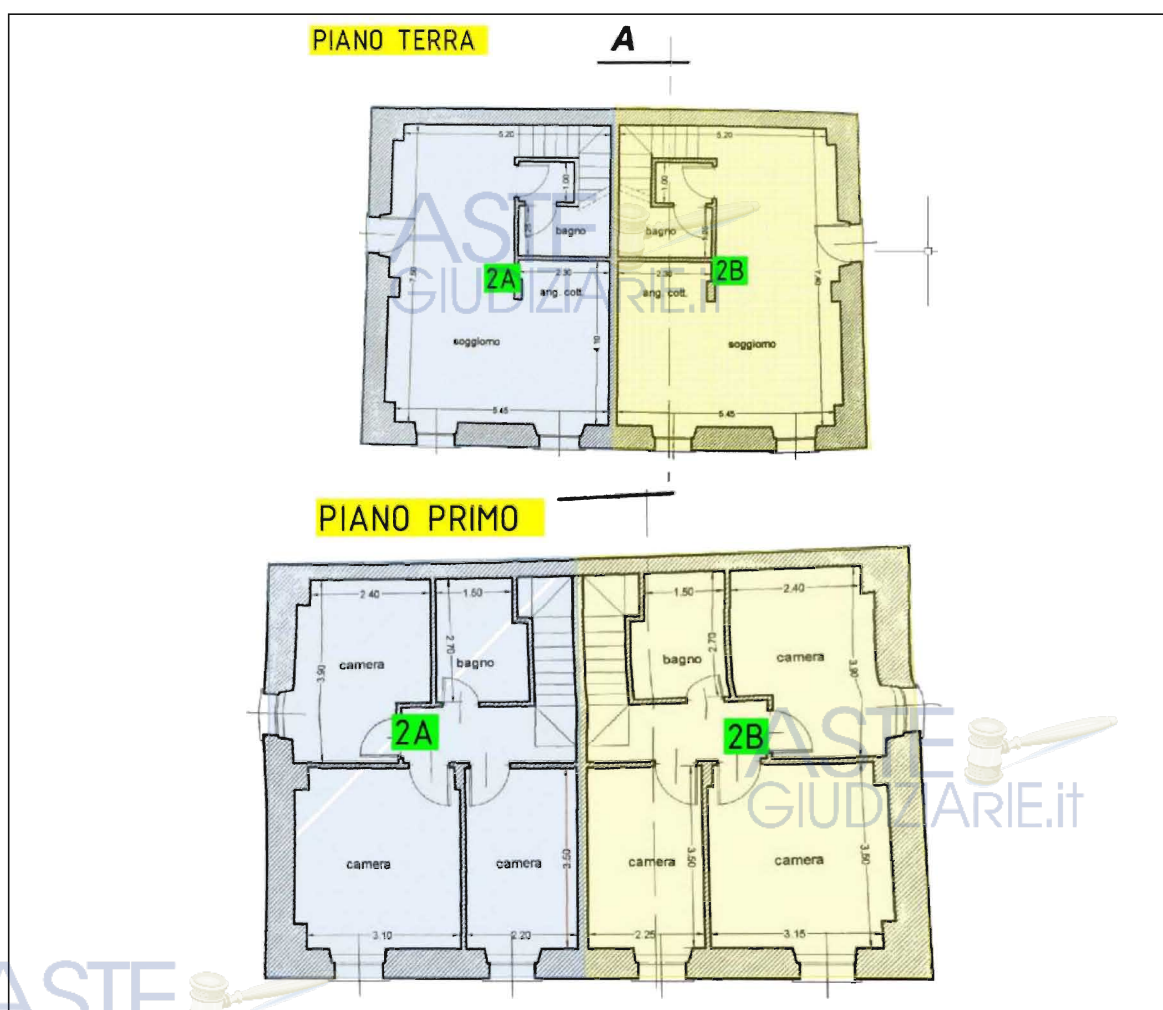


Figura 25 – Consistenza qualitativa appartamenti e pertinenze Fabbricato 1

Considerato quanto indicato dal Comune di Sestri Levante, in ogni caso, si terrà conto, ai fini della presente stima, della consistenza commerciale di **un'unica unità immobiliare** ad uso abitativo.

<b>FABBRICATO 2</b>	<b>App. n.</b>	<b>Sup. lorda [mq.]</b>	<b>Sup. terrazzi e logge [mq.]</b>	<b>Sup. terrazzi e logge comm. [mq.]</b>	<b>Sup. terreno o est. [mq.]</b>	<b>Sup. terreno est. Comm. [mq.]</b>	<b>Sup. commerciale [mq.]</b>
	2A-2B	206,00	0	0,00	64,00	6,4	212,40

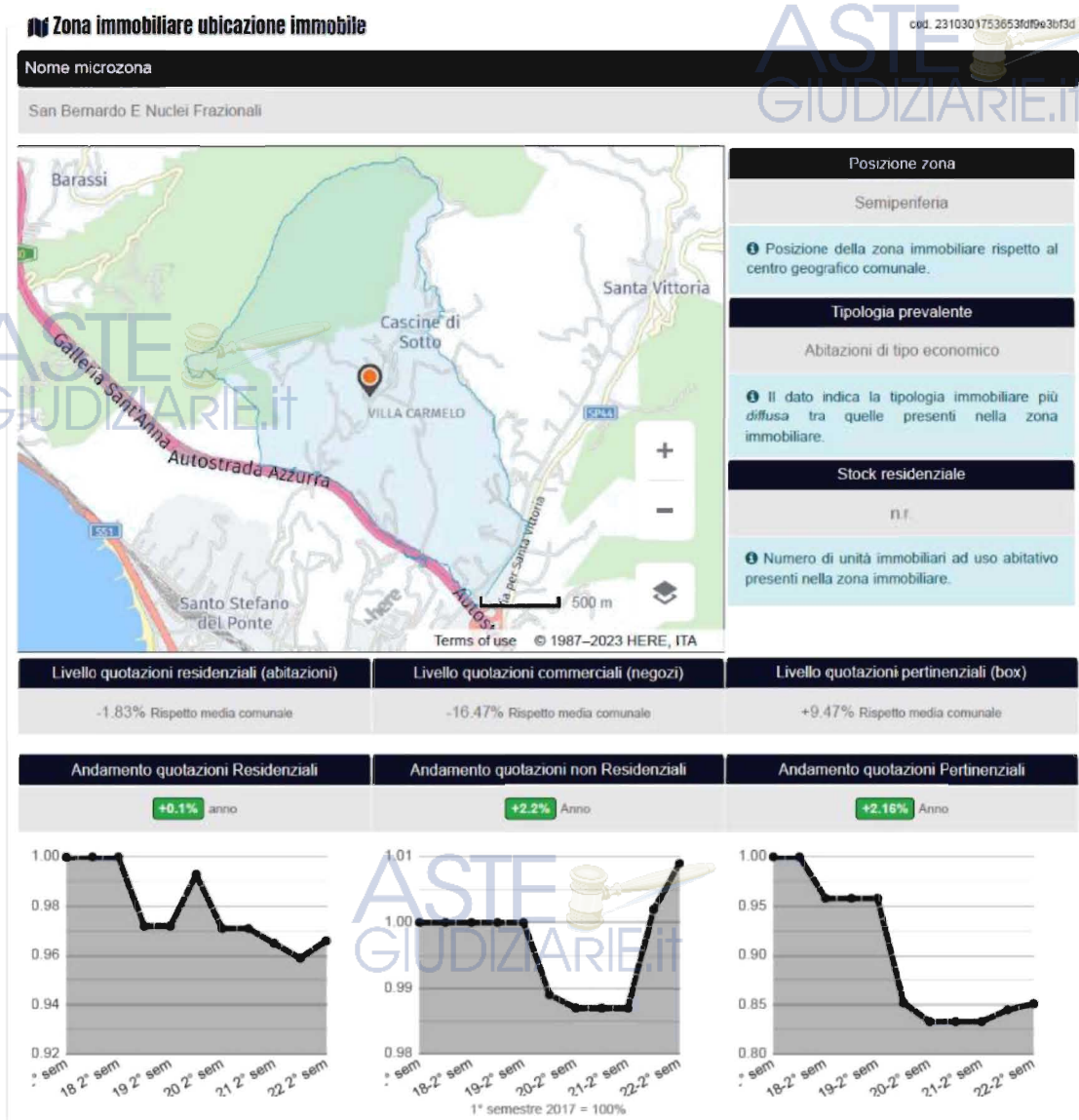
Figura 26 – Consistenza appartamenti e pertinenze Fabbricato 2

### 2.9.2.3 TERRENI

Le consistenze dei terreni sono le seguenti

- a) Fg. 13 mappale 874 (già 211/b) di mq. 948 (seminativo, già uliveto)
- b) Fg. 19 mqpp. 1836 (già 336/b) di mq. 196 (uliveto)

2.10 INDAGINE DI MERCATO



L'indagine di mercato del segmento di riferimento è stata condotta tenendo presente la particolarità dei fabbricati da valutare. Gli immobili oggetto di stima, **nella loro configurazione futura**, possono essere ritenuti facenti parte della categoria catastale A/2, aventi un mercato immobiliare sostanzialmente *in moderato aumento*. Il sito in cui è posto l'immobile è circondato da immobili a destinazione residenziale e commerciale, mediamente abitato, con fabbricati in buono stato di manutenzione.

Con riferimento all'ordinarietà e per la tipologia edilizia "abitazioni civili", in stato conservativo *normale*, sono stati reperiti i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI, riferiti al 1° semestre 2023 relativo alla zone omogenea D2 del Comune di Sestri Levante

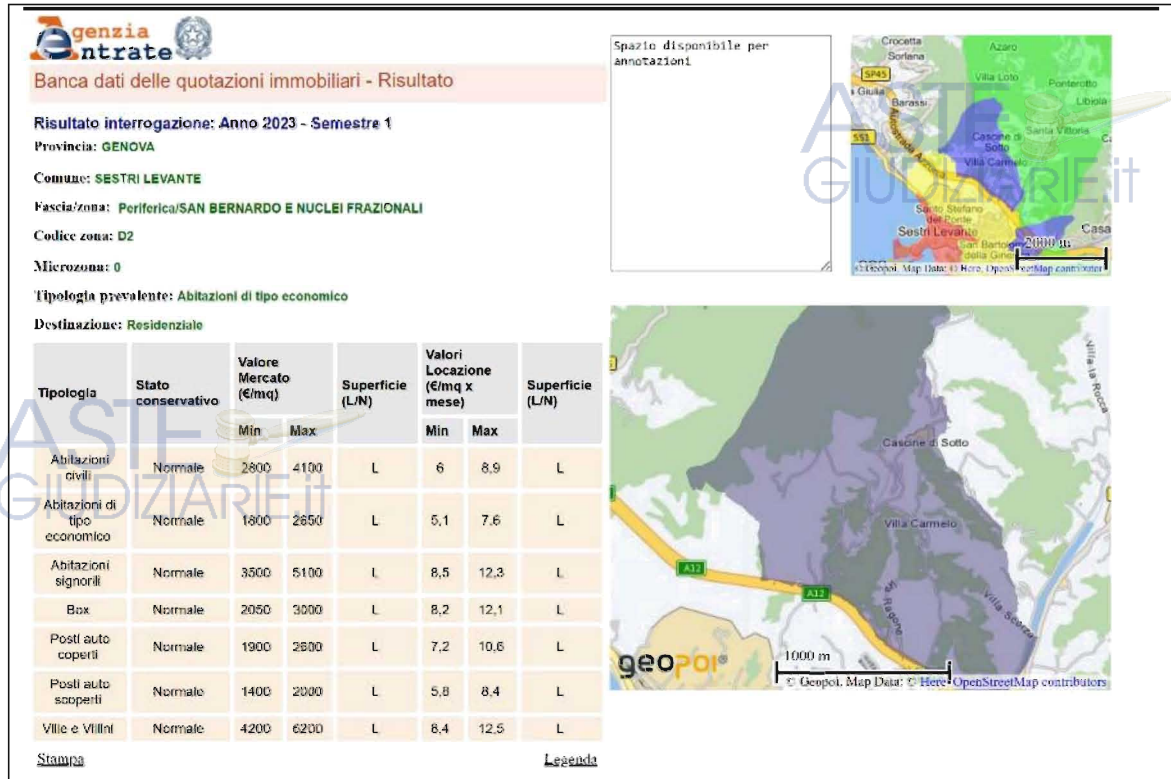


Figura 27 – Valori medi OMI Residenziale – I/2022 – C4

Si osservano valori compresi tra 2.800 e 4.100 Euro/mq. per gli appartamenti riconducibili alla categoria A/2, allo stato normale.

Il database di Borsino Immobiliare, che restituisce informazioni più ampie e capillari rispetto a quelle dell’OMI, riferisce una forbice di prezzi al mq. pari a Euro 2.900-4.500 per immobili della categoria A/2 allo stato nuovo.

### 2.10.1 COMPARABILI

Relativamente alle abitazioni, l’indagine di mercato può essere notevolmente affinata provvedendo al reperimento di dati relativi a transazioni o pattuizioni effettivamente espresse effettivamente sul mercato, ovvero mediante indagine su immobili c.d. “comparabili”. La ricerca condotta dallo scrivente sull’arco temporale di 24 mesi “centrato” sul novembre 2023 (epoca di riferimento) ha condotto al reperimento di n. 2 transazioni significative e riferibili, con gli opportuni accorgimenti e integrazioni, all’immobile per cui è causa. Entrambi si riferiscono a immobili afferenti a categoria catastale A/3

a) **Comparabile n. 1:** Trattasi di atto compravendita di appartamento+ posto auto.

La transazione riporta le seguenti somme.

a. **Euro 150.000** per l'appartamento di circa 60 mq riscaldati, corrispondenti a mq. 90 lordi commerciali oltre posto auto di mq. 12. Si deriva quindi un valore unitario della transazione, sul libero mercato, pari a **Euro 2.307,00/mq.** (arrotondati).

b) **Comparabile n. 2:** rif. Trattasi di atto di compravendita immobiliare, che riferisce della vendita di n. 1 immobile di categoria A/3 di mq. 90 oltre a posto auto di mq. 12. La transazione è stata eseguita sulla quota dell'intero per una somma pari a Euro 170.000,00, che porta ad esprimere una valutazione unitaria pari a **Euro 1.770,00/mq.**

Considerato quanto sopra esposto, il valore unitario dei beni immobili comparabili afferenti alla categoria A/3 deve essere riportato alla classe A/3, laddove necessario allo stato "OTTIMO" che rappresenta la definizione al nuovo; si ottiene così una valutazione unitaria media sui comparabili pari a **Euro 2.796,73/mq.**, come dedotto dalla sottostante tabella.

Tabella 1

	<b>A/3</b>	<b>A/2</b>	<b>A/2</b>
	<b>NORMALE</b>	<b>NORMALE</b>	<b>OTTIMO</b>
<b>Comparabile 1</b>	2 307,00 €	2 768,40 €	3 598,92 €
<b>Comparabile 2</b>	1 770,00 €	2 124,00 €	2 761,20 €
<b>Valore unitario medio [€/mq]</b>			<b>3 180,06 €</b>

Valore che viene arrotondato a **Euro 3.200,00/mq.**

Considerate altresì le forbici OMI e di Borsino Immobiliare, si stima quale valore rappresentativo medio e prudentiale degli appartamenti facenti capo al complesso edilizio in corso di costruzione la somma di **Euro 3.000,00/mq. allo stato nuovo.**

Si ritiene che tale apprezzamento – in quanto "medio" - sia rappresentativo di quello della superficie commerciale del **generico appartamento** (includere pertinenze interne ed esterne e accessori diretti e indiretti,) posizionato al primo livello fuori terra dell'edificio oggetto di trasformazione.

2.10.2 TERRENI

Il valore dei terreni ricompresi nella vendita e censiti rispettivamente al NCT Fg. 13 mapp. 874 e Fg. 19 mapp. 1836, in via prudenziale, non viene volutamente valorizzato.

2.11 PROCESSO DI VALUTAZIONE: VALORE DI TRASFORMAZIONE

2.11.1 TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento, che tiene conto di una parziale sovrapposizione delle tempistiche di commercializzazione degli immobili, stimata in complessivi 18 mesi rispetto alle fasi precedenti (percentuale di sovrapposizione stimata nella misura pari al 33%)

Tempistica dell'operazione immobiliare	Momento iniziale [mesi]	
Durata procedimento autorizzativi, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino affidamento lavori all'impresa di costruzione (tempo medio)	n1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n2	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3	12
Durata totale dell'operazione	n1+n2+n3	30

Figura 28 – Tempistica dell'operazione immobiliare

2.11.2 STIMA DEL VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO OTTENIBILE DALLA TRASFORMAZIONE

Tenuto conto di quanto esposto ai precedenti paragrafi, le sotto riportate tabelle riferiscono la valutazione del bene ottenibile dalla trasformazione.

2.11.2.1 FABBRICATO 1 (NCT FG. 13 MAPP. 811)

FABBRICATO 1	App. n.	Sup. lorda [mq.]	Sup. terrazzi e logge [mq.]	Sup. terrazzi e logge comm. [mq.] (30% fino a 25mq, oltre 15%)	Sup. cantine [mq.]	Sup. cantine comm. [mq.] (50%)	Sup. terreno est. [mq.]	Sup. terreno est. Comm. [mq.] (10%)	Sup. commerciale TOT [mq.]	Valutazione unitaria	Valutazione
	1A	83,00	0,00	0,00	16,00	8,00	70	7	98,00	2 900,00 €	284 200,00 €
	1B	147,00	8,00	2,40	16,00	8,00	70	7	164,40	3 000,00 €	493 200,00 €
	1C	186,00	27,00	7,80	0,00	0,00	70	7	200,80	3 000,00 €	602 400,00 €
<b>SOMMANO</b>									<b>463,20</b>		<b>1 379 800,00 €</b>

2.11.2.2 FABBRICATO 2 (NCT FG. 13 MAPP. 812)

FABBRICATO 2	App. n.	Sup. lorda [mq.]	Sup. terrazzi e logge [mq.]	Sup. terrazzi e logge comm. [mq.]	Sup. terreno est. [mq.]	Sup. terreno est. Comm. [mq.]	Sup. commerciale [mq.]	Valutazione unitaria	Valutazione
	2A-2B	206,00	0	0,00	64,00	6,4	212,40	3 000,00 €	637 200,00 €

### 2.11.2.3 VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Si determina pertanto il seguente valore del bene trasformato  $V_M$

VALORE DEL BENE TRASFORMATO $V_M$	
Fabbricato 1	1 379 800,00 €
Fabbricato 2	637 200,00 €
<b><math>V_M</math></b>	<b>2 017 000,00 €</b>

Figura 29 – Valorizzazione bene trasformato

### 2.11.3 COSTO TECNICO DELLA TRASFORMAZIONE COI

Il costo tecnico unitario della trasformazione, viene determinato tenendo conto della tipologia di immobili a progetto e dei prezzi di mercato, nonché delle opere ancora da eseguire, così come già indicate.

Per le valutazioni effettuate si è tenuto conto dei seguenti documenti e riferimenti:

- Valutazioni parametriche desunte dall'applicativo CRESME, che fornisce capillarmente per tutto il territorio nazionale i costi parametrici relativi all'edilizia residenziale
- Costi unitari desumibili dai correnti Prezzari Regionali e Nazionali

Si è tenuto conto di superfici parametriche valutate rispetto alle superfici lorde di intervento.

La sotto riportata tabella riepiloga la stima dei costi tecnici di completamento della trasformazione, ovvero della operazione immobiliare per cui è domanda.

	Tipologia	Euro/mq.	mq. SLC inclusi spazi comuni	Costo
Csc	Appartamenti fabbricato 1	850,00 €	463,20	393 720,00 €
	Appartamento fabbricato 2	850,00 €	212,40	180 540,00 €
			<b>CoI</b>	<b>574 260,00 €</b>

Figura 30 – Determinazione costo tecnico della trasformazione

2.11.4 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Relativamente all'urbanizzazione primaria, risultano da completare le seguenti reti:

- Rete acque nere
- Rete acque bianche

Risultano altresì da realizzare:

- Rete utenze elettriche
- Rete utenze telefoniche
- Rete adduzione idrica
- Rete adduzione gas metano

Tenuto conto di una superficie fondiaria complessiva e interessata pari a circa 1500 mq e di un costo medio per le opere in esame incidente nella misura di Euro 25,00/mq.<sup>2</sup>, i costi di urbanizzazione primaria vengono stimati in **Euro 37.500,00**

2.11.5 ONORARI PROFESSIONALI

Sono tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, energetica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Gli onorari vengono quindi determinati sulla base del valore delle opere di completamento, la cui incidenza si stima nella misura complessiva pari al **15%** del costo di trasformazione del fabbricato.

Onorari professionali OP	15,0%	86 139,00 €
--------------------------	-------	-------------

Figura 31 – Valorizzazione onorari Professionali

<sup>2</sup> 50% valore cat. I.10 rif. Prezzario DEI Tipologie Edilizie, attualizzato al 2022.

2.11.6 SPESE GENERALI DEL PROMOTORE E ONERI DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Si assumono pari complessivamente al **2,5% dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione.**

Spese generali e amministrazione Sg	2,5%	10 780,50 €
-------------------------------------	------	-------------

Figura 32 – Valorizzazione spese generali e di amministrazione

2.11.7 COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE

Solitamente l'affidamento della vendita ad Agenzie Immobiliari comporta un esborso pari al 3% del valore del prodotto trasformato. Nel caso di ispecie, trattandosi di un buon portafoglio di immobili da vendere, si assume che il venditore possa avvalersi di una buona leva contrattuale e quindi di spuntare una tariffa pari al **1,5%**. Tale valorizzazione tiene anche conto delle possibilità di vendita diretta da parte dell'imprenditore. Si ipotizza che la fase di commercializzazione anticipi quella di fine dei lavori, pur intendendo esplicitamente compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in fase di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati alla fine dei lavori.

Spese di commercializzazione Sc	1,5%	30 255,00 €
---------------------------------	------	-------------

Figura 33 – Valorizzazione spese di commercializzazione immobili

2.11.8 ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO

Si ipotizza il ricorso al credito per il 50%. Gli oneri finanziari  $O_F$  saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario. Il saggio di interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato del periodo, rappresentato dall'EURIRS, incrementato dallo *spread* e delle spese. Si rileva che l'EURIRS a 5 anni, al dicembre 2022 è al 2,67% e lo *spread* viene assunto mediamente al 2%. Pertanto, si ha  $r=5,31\%$ .

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula

$$I=C \times d \times (q^n-1)$$

Dove:

- $q=1+r$
- C: somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione
- D: quota di indebitamento
- N: tempo in anni per il quale tali interessi passivi devono essere corrisposti.

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono.

Essendo la tempistica ipotizzata quella indicata al §2.11.1 si ha:

Dettaglio voci	tempo di erogazione		durata debito	
		mesi		mesi
Costo area e relativi oneri di trasferimento	momento 0	0	$n1+n2+n3$	30
30% costo tecnico di trasformazione	n1	6	$n2+n3$	24
30% costo tecnico di trasformazione	$n1+(2/3)n2$	14	$1/3n2+n3$	16
Oneri di urbanizzazione	$n1+n2/3$	10	$2/3n2+n3$	20
30% costi di gestione della trasformazione	n1	6	$n2+n3$	24
70% costi di gestione della trasformazione	$n1+(2/3)n2$	14	$1/3n2+n3$	16

Figura 34 – Tempi di erogazione

Si riassume in forma tabellare l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito a fine periodo.

Oneri finanziari		tasso r%	mesi	Costi	%costi	%debito	OF
Sul costo tecnico di costruzione	OF1	5,31%	24	574 260,00 €	30%	50%	9 390,84 €
	OF2	5,31%	16	574 260,00 €	70%	50%	14 354,65 €
Sugli oneri di urbanizzazione	OF3	5,31%	20	37 500,00 €	100%	50%	1 688,58 €
Sui costi di gestione	OF4	5,31%	24	127 174,50 €	30%	50%	2 079,68 €
	OF5	5,31%	16	127 174,50 €	70%	50%	3 178,95 €
							<b>30 692,69 €</b>

Figura 35 – Calcolo Oneri Finanziari

### 2.11.9 UTILE DEL PROMOTORE SUL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

L'utile del promotore  $U_P$ , in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato  $V_M$ . Tale percentuale va contestualizzata rispetto al rischio dell'operazione legato ai seguenti fattori:

- Condizioni economiche generali: fase *moderatamente espansiva*
- Settore di intervento: *residenziale*

- Andamento locale del mercato: *lievemente espansiva a livello locale, con quotazioni medie in moderato aumento*
- Tipologia di operazione immobiliare: *trasformazione immobiliare*

Si ritiene congrua, per la presente fattispecie una percentuale del 20%

<b>Utile del promotore Up</b>	<b>20,0%</b>	<b>403 400,00 €</b>
-------------------------------	--------------	---------------------

Figura 36 – Valorizzazione utile del promotore

### 2.11.10 ONERI DI TRASFERIMENTO DELL'AREA - ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DI DEBITO DEL VALORE DELL'AREA E DEGLI ONERI DI TRASFERIMENTO

Nell'ipotesi di vendita a privato che il rogito sia soggetto a imposta di registro, con aliquota 8%+2%, ipotecaria+1%, catastale=11% e che le spese accessorie ammontino al 4% del valore, gli oneri di trasferimento dell'area  $O_{IA}$  si determinano come  $O_{IA}=15\%V_T$ .

Si determinano sulla base del saggio  $r$  già calcolato in precedenza con la formula

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \cdot d \cdot [(1 + r)^n - 1]$$

Si ottiene pertanto

<b>Oneri di trasferimento dell'area <math>O_{IA}</math></b>	<b>15,0%</b>	<b>su VT</b>
<b>Oneri finanziari sul trasferimento dell'area <math>O_{Ft}</math></b>	<b>7,94%</b>	<b>su VT</b>

Figura 37 – Valorizzazione oneri di trasferimento e finanziari sul trasferimento dell'area

### 2.11.11 ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Il procedimento di anticipazione all'attualità riguarda i ricavi e non i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite; vanno assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data di acquisto e della connessa corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della stima.

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme da un

momento temporale a un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel caso in esame si adotta il tasso *risk free* nominale dei titoli di Stato a 5 anni, pari a  $r=6,5\%$ .

Posto  $q=1+r$ , il tasso di sconto è dato da  $f=1/q^n$  con  $n$  espresso in anni.

Si raggruppa in forma tabellare gli esiti numerici dei calcoli effettuati.

r	Valore all'erogazione	6,500%	1,0650	0,8817
		mesi	f	Valore attualizzato
	Valore di mercato del prodotto edilizio VM ottenibile dalla trasformazione	0	1,0000	2 017 000,00 €
	<b>Valore di mercato attualizzato del bene trasformato</b>			<b>2 017 000,00 €</b>
	Costo tecnico di completamento	30	0,8817	506 301,66 €
	Oneri di urbanizzazione	30	0,8817	33 062,22 €
	Costi di gestione	30	0,8817	112 124,58 €
	Oneri finanziari OFT	30	0,8817	27 060,50 €
	Utile del promotore	30	0,8817	355 661,35 €
	Rispetto di patti e vincoli	30	0,8817	- €
	<b>Costi di trasformazione attualizzati</b>			<b>1 034 210,31 €</b>
	Oneri indiretti di acquisto capitale area OIA (in % su VT)	26	0,8817	13,225%
	Oneri finanziari capitale area OFA (in % su VT)	26	0,8817	7,000%
	<b>Oneri sul capitale area attualizzati (in % su VT) : OIA+OFA=VT(a/q^n)</b>			<b>20,23%</b>

Figura 38 – Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

## 2.12 VALORE DI MERCATO DEL BENE CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Sulla base delle deduzioni in precedenza tratte e delle elaborazioni esposte, la formula [2] consente di calcolare il valore del mercato del bene alla data del pignoramento, attraverso il metodo del valore di trasformazione, che viene determinato con la formula [3]

$$V_T = \left( \frac{V_M/q^n - \sum C_i/q^n}{1 + a/q^n} \right)$$

Da cui:

$$V_T = \frac{2.017.000 - 1.034.210,31}{1,2023} = 817.458,15$$

Pertanto, il valore del mercato del complesso edilizio, alla data attuale e sotto le ipotesi dichiarate, valutato attraverso il metodo del valore di trasformazione è pari a Euro 817,458,15, arrotondati a Euro 800.000,00.

### 2.13 DEPREZZAMENTI

Considerato il tipo di operazione immobiliare e il contesto della procedura, valutati i possibili sviluppi congiunturali del mercato immobiliare e finanziario, ai fini estimativi dovrà tenersi conto dei seguenti deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Variazione di mercato e finanziaria	2%
Costi materiali	2%
Alea vendita	2,5%
Rischio assunto per mancata garanzia	10%
<b>Totale deprezzamenti</b>	<b>16,5%</b>

Figura 39 – Valorizzazione deprezzamenti

### 3 VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato dei beni facenti parte di questo lotto oggetto di stima, valutato sulla base dei criteri e dei metodi adottati e sotto le specifiche assunte è pertanto pari a

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE VT</b>	<b>817 458,15 €</b>
<b>DEPREZZAMENTI</b>	<b>16,5%</b>
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>682 577,56 €</b>

Figura 40 – Valore a base d'asta

Arrotondati a

**Euro 680.000,00 (Euro Seicentoottantamila/00)**

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 01 novembre 2023

Dott. Ing. Roberto Gennaro

## ALLEGATI:

All. 1. Visure catastali

All. 2. Planimetrie catastali

All. 3. Estratto di mappa catastale

All. 4. Documentazione progettuale FABBRICATO 1

All. 5. Documentazione progettuale FABBRICATO 2

All. 6. Comunicazione Comune di Sestri Levante – Area Tecnica

All. 7. Atto di provenienza



## INDICE DELLE FIGURE:

FIGURA 1 – STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 811 SUB. 2.....	6
FIGURA 2– STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 811 SUB. 3.....	7
FIGURA 3– STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 811 SUB. 4.....	7
FIGURA 4 – STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 811 SUB. 5 .....	8
FIGURA 5 – STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 811 SUB. 6.....	8
FIGURA 6 – STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 811 SUB. 7.....	9
FIGURA 7– STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 811 SUB. 7.....	9
FIGURA 8– STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 811 SUB. 8.....	10
FIGURA 9 – STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 812 SUB. 2.....	10
FIGURA 10 – STRALCIO PLN CATASTALE FG. 13 MAPP. 812 SUB. 3 .....	11
FIGURA 11 – INQUADRAMENTO CATASTALE SU EDM .....	11
FIGURA 12– INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU STIMATRIX® FORMAPS (GOOGLE MAPS® ©2023 GOOGLE).....	12
FIGURA 13 – IMMAGINE AEREA ZONA DI INTERESSE.....	13
FIGURA 14 – INQUADRAMENTO CATASTALE SU EDM .....	13
FIGURA 15 – ELENCO BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....	14
FIGURA 16 – MAPPALI INTERESSATI DA SERVITÙ RECIPROCA.....	17
FIGURA 17 – STATO DI PROGETTO APPROVATO PDC 1/2015 FABBRICATO 1.....	19
FIGURA 18 – STATO DI PROGETTO APPROVATO AP 32/2012 FABBRICATO 2 .....	20
FIGURA 19 – INQUADRAMENTO URBANISTICO FABBRICATO 1.....	25
FIGURA 20 – INQUADRAMENTO URBANISTICO FABBRICATO 2.....	26
FIGURA 21 – INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRENO 1.....	27
FIGURA 22 – INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRENO 2.....	28
FIGURA 23 – CONSISTENZA QUALITATIVA APPARTAMENTI E PERTINENZE FABBRICATO 1 .....	41
FIGURA 24 – CONSISTENZA APPARTAMENTI E PERTINENZE FABBRICATO 1 .....	41
FIGURA 25 – – CONSISTENZA QUALITATIVA APPARTAMENTI E PERTINENZE FABBRICATO 1.....	42
FIGURA 26 – CONSISTENZA APPARTAMENTI E PERTINENZE FABBRICATO 2 .....	43
FIGURA 27 – VALORI MEDI OMI RESIDENZIALE – I/2022 – C4.....	45
FIGURA 28 – TEMPISTICA DELL’OPERAZIONE IMMOBILIARE .....	47
FIGURA 29 – VALORIZZAZIONE BENE TRASFORMATO.....	48
FIGURA 30 – DETERMINAZIONE COSTO TECNICO DELLA TRASFORMAZIONE.....	48
FIGURA 31 – VALORIZZAZIONE ONORARI PROFESSIONALI .....	49
FIGURA 32 – VALORIZZAZIONE SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE.....	50
FIGURA 33 – VALORIZZAZIONE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE IMMOBILI .....	50
FIGURA 34 – TEMPI DI EROGAZIONE.....	51
FIGURA 35 – CALCOLO ONERI FINANZIARI.....	51
FIGURA 36 – VALORIZZAZIONE UTILE DEL PROMOTORE.....	52
FIGURA 37 – VALORIZZAZIONE ONERI DI TRASFERIMENTO E FINANZIARI SUL TRASFERIMENTO DELL’AREA .....	52

FIGURA 38 – ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE.....	53
FIGURA 39 – VALORIZZAZIONE DEPREZZAMENTI.....	54
FIGURA 40 – VALORE A BASE D’ASTA .....	54

