

GEO-T.E.C.

Studio Tecnico Topografico Associato

RILIEVI TOPOGRAFICI-PROGETTAZIONI-ACCERTAMENTI IPOCATASTALI-CONSULENZE-SICUREZZA

COMUNE di PORTOFINO

Via dei Mulini civ.1



Perizia di Stima

relativa al valore dell'immobile

Geometri CANESSA Germano - GHIGLIOTTI Paolo - MANCINI Enrico - PUGNO Cristiano

E-mail : geotec@geotecrapallo.it

1. Premessa

Il sottoscritto **Geom. Cristiano PUGNO**, nato a Genova il 17.06.1970, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova con il numero 2680, membro dello Studio Tecnico Topografico Associato GEO – T.E.C. con sede in Rapallo C.so Italia civ. 9 int.2, a seguito di incarico ricevuto dal Comune di Santa Margherita – Ufficio patrimonio, ha predisposta la presente relazione relativa al valore commerciale dell'immobile di proprietà comunale sito in Portofino – Via dei Mulini.

Una versione di questa perizia è già stata redatta ad ottobre del 2022, si è proceduto ad aggiornare i contenuti della stessa a seguito della modifica del quadro normativo e degli strumenti urbanistici del Comune di Portofino. Le mutate condizioni, anche relative al mercato immobiliare, hanno comportato la variazione del valore finale.

2. Descrizione del sito

Il manufatto oggetto di valutazione è un immobile, originariamente destinato a mulino, posto al confine tra i Comuni di Santa Margherite Ligure e Portofino, in località Paraggi, per la precisione sulla sponda destra del torrente che costituisce il confine amministrativo.

Lo stesso è identificato dal numero civico 1 di Via dei Mulini, si segnala che esistono altri ingressi non identificati da civici.

Confinato da un lato con il torrentello in parte innominato e dall'altra con il sentiero comunale Via dei Mulini, si affaccia ora sul parcheggio retrostante il piccolo agglomerato della frazione di Paraggi.

3. Descrizione dell'immobile

L'edificio, in origine uno dei mulini posti nella valle omonima, nel tempo ha subito cambi di destinazione d'uso che lo hanno portato a diventare negli ultimi tempi un ristorante (prima "Ristorante Teresina" e successivamente "Mandragola" da cui l'insegna ancora presente).

A seguito di vicissitudini tra la proprietà e i locatari, l'immobile è da tempo abbandonato.

GEO-T.E.C.

Studio Tecnico Topografico Associato

RILIEVI TOPOGRAFICI-PROGETTAZIONI-ACCERTAMENTI IPOCATASTALI-CONSULENZE-SICUREZZA

Lo stesso risulta disposto su tre livelli collegati tra di loro da una scala interna ma, accessibili in maniera autonoma anche dall'esterno.

Ad un esame esterno, sono presenti e visibili, diverse superfetazioni realizzate negli anni che sono andate a stravolgere il profilo originario del manufatto.

Si veda ad esempio la parte adibita a cucina che si affaccia sul rio (tombinato), la parte posta sulla scalinata sul prospetto opposto o la finta facciata su cui è posta l'insegna.

Tali ampliamenti hanno poi generato le problematiche che si esporranno nella parte della descrizione catastale.

Passando alla descrizione interna, accedendo all'immobile dal piano terra, ovvero dal parcheggio pubblico si entra in un locale di circa 30mq nel quale sono ancora visibili le vecchie macine del mulino. Allo stato attuale è presente anche un braciere probabilmente residuale delle passate attività, al di sotto della scala c'è un piccolo locale ad uso servizio igienico.

Salendo la scala in legno posta a destra del locale si accede al livello superiore, il primo piano.

Il vano, anche se di forma irregolare, è ampio ed ha affacci sui tre lati. Nella zona della scala è posto un forno per pizze, molto probabilmente realizzato dai gestori di una delle attività in tempi remoti.



Foto 1: il forno delle pizze

GEO-T.E.C.

Studio Tecnico Topografico Associato

RILIEVI TOPOGRAFICI-PROGETTAZIONI-ACCERTAMENTI IPOCATASTALI-CONSULENZE-SICUREZZA

Su questo livello è presente anche la zona bar e la cucina. La cucina ha un suo accesso diretto dall'esterno, la porta si apre su di un piccolo ballatoio su cui è presente anche una porta che dà accesso alla sala principale.

Nella cucina esiste anche una seconda porta che si affaccia sul terreno di una proprietà altrui.

La scala in legno prosegue collegando anche il livello superiore.

Al piano secondo, è posta una saletta con un piccolo locale bagno/ripostiglio, la sala ha un accesso diretto sulla scalinata Via dei Mulini mentre più a nord vi è una porta che collega la sala con il porticato.



Foto 2: i locali al piano secondo

Non si trattano in questa sede gli tecnologici posizionati nel manufatto (riscaldamento, cucina, impianto elettrico) in quanto non si sono potuti testare nella loro funzionalità ed efficienza e quindi si è considerato che il nuovo gestore debba prevedere il loro rifacimento completo.

A questo livello, ma inaccessibile dal locale, è sita una cabina di trasformazione e distribuzione **ENEL** che gestisce le utenze della zona accessibile solo dall'esterno. E il cui utilizzo è riservato all'Ente Erogatore dei servizi elettrici.

Geometri CANESSA Germano - GHIGLIOTTI Paolo - MANCINI Enrico - PUGNO Cristiano

E-mail : geotec@geotecrapallo.it

4. Situazione Edilizia Urbanistica

Il Piano Urbanistico Comunale di Portofino (PUC), attualmente in fase di approvazione, inquadra il sito nella zona **TQ-TUE** e in zona D1 del Piano del Parco di Portofino.

Per quanto riguarda l'iter di approvazione del PUC, ad oggi si è conclusa la verifica di tipo ambientale (VAS) e si è in attesa, per l'adozione, dell'approvazione di una variante al Piano del Parco, con iter già avviato, riguardante proprio la porzione di Paraggi ricadente nel comune di Portofino che prevede il rimando della disciplina urbanistica per tale porzione agli strumenti urbanistici generali del Comune.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico individua l'area come **IS-CE** *Insedimenti Sparsi in Regime di Conservazione*.

A fronte di tale caratterizzazione risultano limitate le possibilità di trasformazione o modifica del manufatto sia nella destinazione d'uso che nella forma, anche se da una lettura delle norme relative alla zonizzazione urbanistica risulta essere possibile il cambio di destinazione d'uso.

Il Comune, alcuni anni or sono, nell'ottica di una valorizzazione dei propri beni immobili ha provveduto ad una ricognizione di alcuni beni tra cui questo.

Ad un primo esame, è emerso come fossero state eseguite, probabilmente dai gestori delle attività che si sono succedute, alcune piccole modifiche senza i necessari titoli autorizzativi.

Il sottoscritto quindi, in forza di un incarico commissionatogli dall'Ente Proprietario, ha provveduto in primo luogo ad eseguire un accesso agli atti presso il Comune di Portofino -Edilizia Privata e all'Ente Parco Monte di Portofino.

In seguito a tali ispezioni si sono recuperati i progetti depositati che hanno fatto da base per le pratiche di regolarizzazione.

Si è quindi predisposta, con nota prot. 14897 del 27/04/2021, la richiesta di Nulla Osta inoltrata all'Ente Parco Monte di Portofino.

Successivamente, si è presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria presso il Comune di Portofino.

La pratica è stata repertoriata presso l'Amministrazione comunale con il protocollo 5325 del 13.05.2021 concludendo così l'iter della regolarizzazione in maniera positiva.

5. Situazione Catastale

Allo stato attuale, la consistenza catastale è quella riportata nella tabella acclusa.

indirizzo	Fg	Map p.	sub	Cat.	
PORTOFINO(GE) VIA DEI MULINI n. 72 Piano T	3	10	5	Cat.D/7	Euro: 41,47
PORTOFINO(GE) VIA DEI MULINI n. 1 Piano T-1 - 2	3	10	6	Cat.D/8	Euro: 1332,46

Il manufatto D/7 è la cabina ENEL, mentre la il D/8 è il fabbricato nella sua interezza.

In fase di regolarizzazione è emerso come esistano alcune discrepanze tra il catasto e la situazione in essere.

Per la precisione, è emerso come alcuni parti dell'immobile siano state edificate su terreno altrui e come ci siano delle incongruenze nella rappresentazione della mappa.

Su questi aspetti, il Comune di Santa Margherita ha già avviato delle trattative sia con i privati confinanti, sia con la Città Metropolitana di Genova ex-Provincia per la cessione/vendita delle aree su cui il fabbricato è stato ampliato così da poter aggiornare la mappa catastale.

Rimane palese che, l'eventuale acquirente si accollerà la risoluzione di dette controversie e gli oneri conseguenti, oneri che al momento attuale non possono essere quantificati se non in maniera approssimativa.

6. Quantificazione Superfici immobile

L'immobile in questione, è caratterizzato da murature in pietra di notevole spessore e con facciate non lineari, si sono quindi calcolate le superfici sulle planimetria con strumenti di disegno digitale.

Fatte le debite premesse, passiamo ad analizzare i singoli piani. Non vengono fatte distinzioni tra i vari locali in quanto l'immobile verrà venduto a corpo.

	Superficie Netta	Superficie lorda
Piano Terra	37,00 mq	49,00 mq
Piano Primo	109,60 mq	146,00 mq
Piano Secondo	63,00 mq	77,00 mq
Portico	99,00 mq	

Analisi del mercato immobiliare.

In primo luogo occorre considerare che Portofino, così come le altre località top tipo Cortina, Capri, Venezia, risulti essere un "isola" nella quale le medie hanno poca attinenza con la realtà quindi, una stima per semplice comparazione dei valori, risulta essere non molto attinente alla situazione in essere.

Risulta quindi opportuno considerare che, la consultazione dei valori OMI della zona, è principalmente un punto di partenza per la quantificazione del valore commerciale.

A fronte della premessa, occorre considerare che il mercato immobiliare in quest'anno è aumentato del 7.51% rispetto all'anno precedente ma, relativamente agli immobili con destinazione appartamento i cui valori oscillano tra i 7.000 e i 15.000 €/mq.

Il manufatto in questione invece, viste le dimensioni e caratteristiche, è tale da essere considerato un *unicum* nella zona in quanto la destinazione d'uso particolare, la posizione e le altre peculiarità lasciano poco spazio ad eventuali trasformazioni e/o cambi di destinazione d'uso (anche alla luce del quadro normativo vigente).

Il sottoscritto ha quindi utilizzato i vari fattori in combinazione tra loro per ottenere un valore che sia consono alla situazione.

In primo luogo, come base di partenza, si considerano i valori che sono stati utilizzati per le trattative con i confinanti per la regolarizzazione degli ampliamenti.

Quindi, con le superfici identificate nella tabella precedente, arriviamo ad un valore di circa 2.000.000,00 Euro.

Questa cifra, deve essere modificata sia in aumento che in diminuzione, tenendo conto di alcune considerazioni riferite alle descrizioni riportate nei precedenti paragrafi.

In primo luogo, occorre inserire una percentuale di diminuzione del valore relativa allo stato manutentivo dell'immobile e ai gravami che il nuovo proprietario dovrà affrontare per definire le problematiche con i vicini e la Città Metropolitana sulle parti di costruzione realizzate al di fuori del perimetro della proprietà e la loro conseguente regolarizzazione.

Tale percentuale dovrà essere compensata con un aumento del valore dovuto all'unicità del manufatto, della posizione e dalla sua irripetibilità. Non esistono altri immobili simili e non potranno mai esserci quindi, si tratta di un bene unico ed irripetibile.

E' altresì importante sottolineare che, l'immobile si affaccia su di un capiente parcheggio e che a poche centinaia di metri di distanza vi è il borgo di Paraggi con tutte le attività commerciali e ricettive, attività che negli ultimi tempi hanno ricevuto una rivitalizzazione dopo l'acquisizione di uno dei più famosi brand del lusso in Europa.

Tali percentuali, per i concetti espressi in precedenza, non possono essere quantificate in maniera analitica ma, afferiscono alla sfera della sensibilità personale del tecnico estimatore.

Risulta altresì utile presupporre un costo per il reperimento di aree a parcheggio o per la loro monetizzazione se non disponibili.

Considerazioni finali.

I valori utilizzati dal sottoscritto risultano essere frutto della sua esperienza personale nel campo, nella conoscenza della zona e delle dinamiche immobiliari. Si ribadisce il concetto che i valori tabellati, in questo caso particolare, possano essere solo di ausilio e come punto di partenza alla luce della complessità delle situazione.

A titolo di esempio, è interessante notare come i valori relativi al Comune di Santa Margherita Ligure, comune che confina con l'immobile a pochi metri di distanza, siano notevolmente diversi.

Il sottoscritto ha altresì configurato la sua valutazione nello stato di fatto attuale, escludendo eventuali modifiche della destinazione d'uso dell'immobile.

A conclusione di questa disamina sulla valutazione, il sottoscritto ritiene che per l'immobile il più probabile valore commerciale possa aggirarsi intorno ai **1.410.000,00 Euro** (unimilionequattrocentodiecimila/00 euro).

Si rimane a disposizione per eventuali altri chiarimenti.

Il tecnico incaricato

Geom. Cristiano PUGNO

firmato digitalmente