

MUA DUCHESSA di MALLERVA  
155.3 HRS  
244/7/06



DIREZIONE MANUTENZIONE INFRASTRUTTURE VERDE E PARCHI SETTORE UFFICIO 155	
- 7 557 019	
PROVA IN CARICO	42631
CLASSIFICAZIONE	FASE 2/06

Prot. n° 42631

Fascicolo 2013/IV.9.1/63

Allegati:

Responsabile del Procedimento:

OGGETTO: trasmissione perizia immobili ricompresi compendio Villa Galliera.

Addi 5/2/2013

Direzione Manutenzione  
Infrastrutture Verde e Parchi  
Settore Parchi e Verde  
SEDE

Come richiesto con nota prot. n. 344835 del 16/11/2012 si trasmette la perizia per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ai diversi immobili ricompresi nel compendio di Villa Duchessa di Galliera a Genova Voltri.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
(Geom. Cesare Giaccone)

IL DIRETTORE  
(Dott. Arch. Roberto Tedeschi)



COMUNE DI GENOVA

## **PERIZIA IMMOBILI VILLA DUCHESSA DI GALLIERA GENOVA-VOLTRI**

Con la presente perizia si vuole determinare il canone di locazione annuo corrispondente a sette immobili siti nel parco di Villa Duchessa di Galliera a Genova Voltri.

Per il calcolo di detti canoni si ritiene di fare riferimento alle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio assumendo, in via cautelativa ed in considerazione della tipologia dei beni e della loro particolare ubicazione, che li rende meno appetibili in quanto non direttamente accessibili dalla pubblica viabilità, il valore minimo tra quelli assegnati ad immobili in zona con destinazione terziaria pari a 5,8 €/mq.

Inoltre, al fine di tenere conto delle condizioni manutentive degli stessi, si è ritenuto opportuno inserire nel calcolo un coefficiente correttivo variabile da immobile ad immobile.

### FABBRICATO N. 1 (Fotografia 1)

L'immobile in questione, correntemente denominato "La Latteria", è costituito da un unico piano avente una superficie commerciale, desunta graficamente da un estratto di mappa in quanto non sono disponibili rilievi nei civici archivi, pari a mq. 25 circa.

L'immobile ha strutture verticali in muratura, la copertura a due falde di notevole inclinazione ed i serramenti in legno; il tutto si presenta in discreto stato di conservazione.

Canone annuo: mq. 25 x 5,8 x 12 x 0,90 (coeff. correttivo) = €. 1.566,00

### FABBRICATO N. 2 (Fotografie 2 e 3)

L'immobile di cui trattasi, inserito negli archivi della Civica Consistenza con il codice E 1422, viene correntemente denominato "Il Caffè" ed è costituito da un unico vano posto al piano terra avente una superficie commerciale pari a mq. 59 ed un'altezza interna di m. 3,50.

Le strutture portanti sono in muratura, la copertura è a quattro falde, i serramenti sono in legno e lo stato di manutenzione complessivo è mediocre.

Canone annuo  $(59 \times 5,8 \times 12) \times 0,75 = \text{€} 3.079,80$  arrotondato ad € 3.079,00

#### FABBRICATO N. 3 (Fotografia 4)

L'immobile in questione, identificato con il codice E 1420 nei registri della Civica Consistenza, correntemente denominato "Il Castello" è costituito da due vani siti al piano terra aventi una superficie di mq. 121 ed un'altezza interna di m. 4,50.

Le strutture verticali sono in pietra e muratura, la copertura è piana e praticabile: lo stato di manutenzione è scadente anche a causa di atti di vandalismo subiti nel tempo.

Canone annuo  $(121 \times 5,8 \times 12) \times 0,30 = \text{€} 2.526,48$  arrotondato ad € 2.526,00

#### FABBRICATO N. 4

Detto immobile, identificato con il codice E 1421 nella Civica Consistenza, è destinato a servizi igienici e locale di deposito.

Si sviluppa su di un unico piano, ha le strutture portanti in muratura, una superficie di mq. 51 circa, un'altezza interna di m. 2,20 e si trova in discreto stato di conservazione.

In considerazione della particolare destinazione d'uso si ritiene che un eventuale canone di locazione sia difficilmente determinabile.

#### FABBRICATO N. 5 (Fotografia 5)

L'immobile in questione, denominato "Il Bunker", si sviluppa su di un unico piano, ha strutture portanti verticali in muratura o pietra, copertura piana non praticabile, una superficie di circa mq. 40 e si presenta in scadente stato di conservazione.

Canone annuo  $(40 \times 5,8 \times 12) \times 0,30 = \text{€} 835,20$  arrotondato ad € 835,00

FABBRICATO N. 6 (Fotografia 6)

L'immobile di cui trattasi, chiamato "Casa Borromeo", si sviluppa su due piani più un sottotetto; ha strutture portanti verticali in muratura e pietra, la copertura a due falde, i serramenti in legno ed una superficie di circa mq. 180.

Lo stato di manutenzione risulta complessivamente mediocre.

Canone annuo  $(180 \times 5,8 \times 12) \times 0,40 = \text{€} 5.011,20$  arrotondato ad € 5.011,00

FABBRICATO N. 7 (Fotografia 7)

L'immobile in questione, pertinenza della villa si sviluppa su tre livelli, ha strutture portanti verticali in muratura, copertura a falde ed una superficie di circa mq. 160.

Il fabbricato è complessivamente in buono stato di manutenzione .

Canone annuo  $(160 \times 5,8 \times 12) \times 0,85 = \text{€} 9.465,60$  arrotondato ad € 9.466,00

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
(Geom. Cesare Giaccone)



IL DIRETTORE  
(Dott. Arca Roberto Tedeschi)



Genova, febbraio 2013

ml/staz11258/doc/cesare/perizie13/villagaliera

*Documentazione fotografica*



foto n.1



foto n.2



foto n.3



foto n.4



foto n.5





foto n.6



foto n.7



DUCHESSA

MRS / BBB



COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 87973

Addi 12/3/2013

Fascicolo 2013/IV.9.1/63

Allegati:

Responsabile del Procedimento:

OGGETTO: Villa Duchessa di Galliera

13 MAR 2013
PROT. 87973
PRECA. IN CARICO 2012/254
CLASSIFICAZIONE

Direzione Manutenzione  
Infrastrutture Verde e Parchi  
Dirigente Parchi e Verde  
Dott.ssa Ines Marasso  
SEDE

In riscontro alla vostra richiesta di quantificazione dei canoni corrispondenti alla concessione dell'utilizzo del Teatro e del Giardino all'Italiana di Villa Duchessa di Galliera si comunica che per la sua determinazione si è ritenuto di fare riferimento a quanto attualmente corrisposto dal Comune di Genova alla Proprietà per l'intero immobile, corrispondente ad € 46.328,16 annui.

In considerazione dell'elevata superficie del giardino e del suo conseguente costo di manutenzione si ritiene di far corrispondere a questo il 5% del suddetto canone.

Conseguentemente:

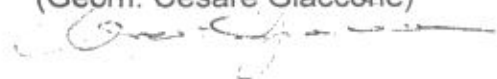
€46.328,16 x 5% = € 2.316,408

Per quanto riguarda il canone corrispondente al Teatro si ritiene che il valore unitario di riferimento, vista la tipologia dell'immobile e la potenzialità che a questo deriva dalla destinazione d'uso, debba essere il doppio di quello della restante porzione di fabbricato presa in locazione dal Comune di Genova.

Alla luce di quanto sopra, come si evince dall'allegato calcolo, il canone annuo corrispondente al Teatro si ritiene sia pari ad €. 5.870,00.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
(Geom. Cesare Giaccone)



IL DIRETTORE  
(Dott. Arch. Roberto Tedeschi)



ml/staz11258/doc/lettereuff.i.im.s.13/teatrovillagaliera



COMUNE DI GENOVA

Quota canoni fabbricati: € 46.328,16 – 5% = 44.011,752

Superficie scuola: mq. 2.521 circa

Superficie teatro: mq. 194 circa

Superficie totale: mq. 2.715 circa

$$2.521 \times y + 194 \times 2y = 44.011,75$$

$$2.521y + 388y = 44.011,75$$

$$2.908y = 44.011,75$$

$$Y = \frac{44.011,75}{2.908} = \text{€/mq } 15,1295 \text{ arrotondato a } 15,13$$

Canone scuola m. 2.521 x €/mq. 15,13 = €. 38.142,73

Canone teatro m. 194 x €/mq. 30,26 = €. 5.870,44 arrotondato €. 5.870

Alla luce di quanto sopra, come si evince dall'allegato calcolo, il canone annuo corrispondente al Teatro si ritiene sia pari ad €. 5.870,00.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
(Geom. Cesare Giaccone)



IL DIRETTORE  
(Dott. Arch. Roberto Tedeschi)



ml/staz11258/doc/lettereuff.l.im.s.13/teatrovillagalliera