

dott. Giuseppe Papa
architetto

Via Mapelli n.31 – 28921 Verbania (VB)
Tel. 0323 – 557400
e-mail: studioarch.papa@gmail.com
PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO PALESE		FALLIMENTO n° 18/2019		
4	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Multedo-Edificio 6 Michelangelo-Genova	N°rif	04.04.05

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31, ed iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923, ad evasione dell'incarico ricevuto dal CURATORE FALLIMENTARE Studio S.A.S, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

OGGETTO DELLA STIMA:	<i>PORZIONE IMMOBILIARE COSTITUITA DA N° 1 AUTORIMESSA E 3 CANTINE UBICATA IN Viale Villa Gavotti n.39, Edificio 6 Michelangelo, in Località Multedo, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
---------------------------------	--



1 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione A	DATI CATASTALI
------------------	-----------------------

N.	Intestazione	QUOTA
1	Residenza Villa Gavotti S.R.L. con sede in Baveno (VB) P.Iva 01185070032	Proprietà

Catasto dei Fabbricati

Comune di	GENOVA (cod. D969S) – Sez. Pegli Voltri
Indirizzo	Viale Villa Gavotti n. 51 e 39

Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1133	84	1A	C/2	7	3 mq	Totale 4 mq	€ 12,24
43	1133	126	1A	C/6	6	19 mq	Totale 21 mq	€ 90,28
43	1133	130	1A	C/2	7	4 mq	Totale 5 mq	€ 16,32
43	1133	147 (ex134)	1A	C/2	7	4 mq	Totale 5 mq	€ 16,32

CONFINI	<p>sub.84: confinante con autorimessa al subalterno 80, terrapieno, e da due lati con spazio comune di accesso.</p> <p>sub. 126: confinante da due lati con spazio comune di accesso, autorimessa al subalterno 127 e terrapieno.</p> <p>sub.130: confinante con autorimessa al subalterno 128, cantina al subalterno 129 e spazio comune di accesso.</p> <p>sub. 147 (ex134): autorimessa al subalterno 133, altra cantina al subalterno 135 e spazio comune di accesso.</p>
----------------	---

NOTA	La visura dell'unità immobiliare individuata al subalterno 147 riporta erroneamente l'interno 34B anziché l'84B. E' stata presentata istanza di rettifica presso l'AdT.
-------------	--

Sezione B	DESCRIZIONE DEL CESPITE
------------------	--------------------------------

UBICAZIONE

Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Viale Villa Gavotti n. 51 per il subalterno 84, n. 39 per i subaltermi 126,130 e 134 tutti in Località Multedo

ZONA

Posizione	Zona periferica, posta ad est della città - Pegli.
------------------	--

Caratteristiche	Area urbanizzata formata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale
Viabilità	Buona, l'autostrada A10 è nelle immediate vicinanze, gli edifici distano circa 9 km dalla stazione ferroviaria di Piazza Principe e circa 5 km dall'aeroporto di Genova
Attrezzature e servizi	L'area è dotata di alcuni servizi di quartiere, bar, tabacchi, strutture sportive ed è servita da un collegamento con il centro con autobus di linea.

CARATTERISTICHE IMMOBILI

Descrizione immobili: Complesso residenziale denominato "Multedo" costituito da dodici edifici, identificati con i numeri dall'uno al dodici.

Oggetto di stima risultano essere i seguenti beni:

- subalterno 84 – Cantina al piano primo interrato;
- subalterno 126 – Autorimessa al piano secondo interrato di limitata fruibilità dovuta alla presenza di un pilastro interno;
- subalterno 130 – Cantina al piano secondo interrato;
- subalterno 147 – Cantina al piano primo interrato occupata da rifiuti e priva della serratura nella porta d'accesso.

Sezione c	TITOLARITA'
------------------	--------------------

a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova del 14/04/1988
Trascritto	A Genova il 03/06/1988 ai nn. 17128/10855 con il quale erano stati acquistati, fra gli altri, gli immobili individuati in Catasto Terreni al foglio 43, particelle 485 e 487

a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova del 16/05/1990
Trascritto	A Genova il 11/06/1990 ai nn. 14747/9394 con il quale erano stati acquistati, fra gli altri, gli immobili individuati in Catasto Terreni al foglio 43, particelle 486 e 894

trattavasi di area edificabile, comprendente anche superfici ulteriori e diverse rispetto a quella che è poi diventata l'area di insistenza e pertinenza del fabbricato qui in esame, già oggetto di **Convenzione Edilizia** ai rogiti del Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 11/03/1981, e successivamente oggetto della **Convenzione Edilizia** ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 28/11/1990, rep. 13788, trascritta a Genova il 27/12/1990 ai nn. 30199/2025.

NOTE:

- Parte dell'area di insistenza e pertinenza del fabbricato, corrispondente a quanto in origine individuato dalle particelle 486 e 894, risulta oggetto della **servitù di elettrodotto** costituito a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, con sede in Roma, con atto autentificato dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 10/04/1991, rep. 14128, trascritto a Genova l'8/05/1991 ai nn. 11995/8329.
- Parte dell'area di pertinenza del fabbricato risulta, oltre ad altre, oggetto dell'**atto unilaterale d'obbligo edilizio** ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 11/06/1993, rep. 15413, trascritto a Genova il 29/06/1993 ai nn. 15721/11635, diretto e creato nei confronti del Comune una servitù di non edificare a carico delle superfici scoperte ed a vantaggio delle aree effettivamente occupate dagli edifici.
- Con atto autentificato dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 17/4/2002, rep. 41104, trascritto a Genova il 15/06/2002 ai nn. 21586/15205, sull'autorimessa individuata **dal sub. 126 è stato costituito a favore del Comune di Genova "vincolo di destinazione a parcheggio ed a servizio di Lottizzazione"** (si rettificava precedente atto trascritto a Genova il 9/2/1999 ai numeri 2282/3308, nel quale era stata indicata erroneamente altra autorimessa oggetto del vincolo).

Sezione D	LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
------------------	---

Titolo abilitativo	Concessione Edilizia n. 774 del 25/05/1990 rilasciata dal Comune di Genova dipartimento VII servizio Edilizia Privata.
---------------------------	--

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia rilasciata; gli immobili sono regolari dal punto di vista edilizio.

Per completezza si segnala che l'intero condominio è stato oggetto delle ulteriori pratiche edilizie:

- Risanamento conservativo - DIA del 02/08/2006 prot. 5349/2006 con Segnalazione certificata di agibilità del 09/08/2019 prot. 7957/2019;
- Restauro e risanamento conservativo (pesante) - SCIA del 02/08/2019 prot. 7672/2019 con Segnalazione certificata di agibilità del 09/08/2019 prot. 7952/2019;
- manutenzione straordinaria per Superbonus CILA del 24/03/2022 prot. 4142/2022.

Sezione E	CONSISTENZE
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale Piano
Cantina mapp.1133 sub.84	4	0,25	1 1° interrato
Cantina mapp.1133 sub.130	5	0,25	1,25 2° interrato
Cantina mapp.1133 sub.147 (ex134)	5	0,25	1,25 2° interrato

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale Piano
Autorimessa mapp.1133 sub.126	21	1,00	21 2° interrato

Sezione F	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
------------------	--

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite di appartamenti aventi la cantina pertinenziale. Dal punto di vista immobiliare la zona Pegli rappresenta circa il 4% di tutte le transazioni immobiliari di Genova.

Il prezzo medio richiesto per gli appartamenti in zona Pegli è di circa 1.925 €/m², molto superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.595 €/m².

Il prezzo degli appartamenti in zona Pegli a Genova è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 1.235 €/m² e 2.245 €/m²

Secondo i dati più recenti OMI (1 semestre 2022) le abitazioni civili in condizioni normali il valore è compreso tra €/mq 1750 e €/mq 2600.

Secondo i dati più recenti OMI (1 semestre 2022) per i box in condizioni normali il valore è compreso tra €/mq 1350 e €/mq 2000.

Localizzazione	zona semicentrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	box	Dimensione:	medio
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	Box €/m 1350- €/mq2000
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteristiche dell'offerta	Privati/impresa	Caratteristiche della domanda	privati;

Sezione G	APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE
------------------	---

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso la ricerca del corretto segmento di mercato e il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti in zona di recente;

Sezione H	DETERMINAZIONE DEI VALORI
------------------	----------------------------------

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, dimensione, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, vincoli giuridici, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Verbania il 15.03.2023

Arch. Giuseppe Papa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6 ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 04.04.05

1

Cantina

Descrizione: Cantina al piano primo interrato.**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti n. 51.**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1133, sub. 84, P. S2, interno B.**Confini:** confinante con autorimessa al subalterno 80, terrapieno e da due lati con spazio comune di accesso.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 4**Valore di stima lotto:** € 2.200,00

LOTTO 04.04.05

2

Cantina

Descrizione: Cantina al piano secondo interrato.**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti n. 39.**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1133, sub. 130, P. S2, interno 80C.**Confini:** confinante con autorimessa al subalterno 128, cantina al subalterno 129 e spazio comune di accesso.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 5**Valore di stima lotto:** € 2.750,00

LOTTO 04.04.05

3

Cantina

Descrizione: Cantina al piano secondo interrato.**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti n. 39.**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1133, sub. 147 (ex134), P. S2.**Confini:** autorimessa al subalterno 133, altra cantina al subalterno 135 e spazio comune di accesso.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 5**Valore di stima lotto:** € 2.500,00

LOTTO 04.04.05

4

Autorimessa

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Descrizione: **Autorimessa al piano secondo interrato.**

Ubicazione: Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti n. 39.

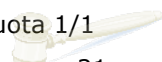
Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1133, sub. 126, P. S2, interno 78.**

Confini: confinante da due lati con spazio comune di accesso, autorimessa al subalterno 127 e terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 21

Valore di stima lotto: € 25.200,00

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

8 **ASTE** 
GIUDIZIARIE.it