

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° 30/2014		
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	MULTEDO-Edificio 4 Bramante-Genova (GE)	N°rif	01.01.06

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 CANTINA ubicata in Viale Villa Gavotti, Edificio 4 Bramante, in Località Multedo, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
---------------------------------	---



1 ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

N.	Intestazione	QUOTA
1	Villa Gavotti S.R.L. con sede in Verbania (VB) P.Iva 01107450031	1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		GENOVA						
Indirizzo		Viale Villa Gavotti n. 118						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1142	35	1A	C/2	7	4 mq	Totale 5 mq	€ 16,32
CONFINI		sub. 35: confina con spazio comune di accesso, autorimessa al subalterno 36 e terrapieno.						

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Viale Villa Gavotti, n.118 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 IMMOBILE
Descrizione immobili: Complesso residenziale denominato "Multedo 1" costituito da dodici edifici, identificati con i numeri dall'uno al dodici.
Oggetto di stima è una cantina al subalterno 35 int. C posta al piano primo interrato nel Condominio 4 - Bramante.

Struttura	In cemento armato
Tamponature	in blocchetti di cemento;
Serramenti	Porta REI
Pavimentazioni	in cemento liscio.
STATO DI CONSERVAZIONE: mediamente discreto.	

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

a favore	VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova in data 16/05/1990, rep. 41602
Trascritto	A Genova il 18/06/1990 ai nn. 15343/9809
a favore	VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova in data 21/12/1990, rep. 43493
Trascritto	A Genova il 15/01/1991 ai nn. 2315/1785

trattavasi originariamente di area edificabile, comprende anche superfici ulteriori e diverse rispetto a quella che è poi diventata l'area di insidenza e pertinenza del fabbricato qui in esame, già oggetto di Convenzione Edilizia a rogito del Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 11/03/1981, e successivamente oggetto della **Convenzione Edilizia** a rogito del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 28/11/1990, rep. 13788, **trascritta a Genova il 27/12/1990 ai nn. 30199/20259.**

Parte dell'area di insidenza e pertinenza del fabbricato, corrisponde a quanto in origine individuato dalle particelle 413 e 879, risulta oggetto delle **servitù di elettrodotto** costituita a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, con sede in Roma, con atto autentico dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 10/04/1991, rep. 14128, trascritto a Genova 08/05/1991 ai nn. 11995/8329.

Parte dell'area di pertinenza del fabbricato, corrispondente a quanto in origine individuato dalle particelle 881/884/886, risulta 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 a favore del Comune di Genova, diretto a creare una servitù di non edificare a vantaggio della restante parte dell'area, effettivamente occupata dall'edificio.

L'unità immobiliare individuata dal sub. 35 risulta, insieme a varie altre, oggetto dell'**atto unilaterale d'obbligo edilizio** ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 11/1994, rep. 16166, **trascritto a Genova il 25/11/1994 ai nn. 2570/19447** a favore del Comune di Genova. Si tratta della costituzione di un vincolo di pertinenza necessaria con le abitazioni comprese nell'edificio.



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

Titolo abilitativo	Concessione Edilizia n. 185 del 08/04/1991 rilasciata dal Comune di Genova dipartimento VII servizio Edilizia Privata.
---------------------------	--

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia rilasciata; l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio.

Per completezza si segnala che l'intero condominio è stato oggetto dell'ulteriore pratica edilizia:

- manutenzione straordinaria per Superbonus CILA del 25/11/2022 prot. 18530/2022.

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

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali		Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Residenziale				
Cantina mapp.1142 sub.35	5	0,25	1,25	S1

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.



Localizzazione	zona semicentrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	appartamento	Dimensione:	medio
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	€/m 1750- €/mq2600
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 23.02.2023

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 01.01.06

1

Cantina



Descrizione: Cantina al Piano primo interrato

Ubicazione: Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 118,

Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 43, mappale 1142, sub. 35, P.S1, int. C

Confini: confina con spazio comune di accesso, autorimessa al subalterno 36 e terrapieno.

Proprietà: Quota 1000/1000

Superficie catastale: mq 5



6