

**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		
<b>1</b>	<b>VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione</b>	<b>Posti auto, particella 1433 Multedo-Genova</b>	N°rif	<b>01.01.03</b>

## 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:

<b>OGGETTO DELLA STIMA:</b>	<i>PORZIONE IMMOBILIARE COSTITUITA DA N° 9 POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI IN Viale Villa Gavotti, in Località Multedo, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
---------------------------------	--



1 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Sezione A</b>	<b>DATI CATASTALI</b>
------------------	-----------------------

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

**Catasto dei Fabbricati**

Comune di	<b>GENOVA</b>
Indirizzo	Viale Villa Gavotti

Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1433	1	1A	C/6	1	14 mq	Totale 14 mq	€ 30,37
43	1433	3	1A	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq	€ 26,03
43	1433	4	1A	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq	€ 26,03
43	1433	5	1A	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq	€ 26,03
43	1433	6	1A	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq	€ 26,03
43	1433	7	1A	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq	€ 26,03
43	1433	9	1A	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq	€ 26,03
43	1433	10	1A	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq	€ 26,03
43	1433	12	1A	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq	€ 26,03

<b>CONFINI</b>	<p>sub. 1: posto auto individuato dal sub. 2 e da tre lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p> <p>sub. 3: posti auto individuati dai sub. 2 e 4 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p> <p>sub. 4: posti auto individuati dai sub. 3 e 5 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p> <p>sub. 5: posti auto individuati dai sub. 4 e 6 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p> <p>sub. 6: posti auto individuati dai sub. 5 e 7 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p> <p>sub. 7: posti auto individuati dai sub. 6 e 8 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p> <p>sub. 9: posti auto individuati dai sub. 8 e 10 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p> <p>sub. 10: posti auto individuati dai sub. 9 e 11 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p> <p>sub. 12: posti auto individuati dai sub. 11 e 13 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.</p>
----------------	--

<b>Sezione B</b>	<b>DESCRIZIONE DEL CESPITE</b>
------------------	--------------------------------

UBICAZIONE	
<b>Comune</b>	Genova
<b>Provincia</b>	Genova
<b>Indirizzo</b>	Viale Villa Gavotti, Località Multedo
ZONA	
<b>Posizione</b>	Zona periferica, posta ad est della città - Pegli
<b>Caratteristiche</b>	Area urbanizzata formata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale
<b>Viabilità</b>	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.
<b>Attrezzature e servizi</b>	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
<p><b>Descrizione immobili:</b> Complesso residenziale denominato "Multedo 1" costituito da dodici edifici, identificati con i numeri dall'uno al dodici.</p> <p>Oggetto di stima sono nove posti auto posti in fregio all'edificio 9, "Condominio Tiziano"</p>

<b>Sezione c</b>	<b>TITOLARITA'</b>
------------------	--------------------

<b>a favore</b>	VILLA GAVOTTI S.R.L.
<b>Atto</b>	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova del 08/10/1986
<b>Trascritto</b>	A Genova il 03/11/1986 ai nn. 28903/20621

trattavasi di area edificabile, comprende anche superfici ulteriori e diverse rispetto a quella che è poi divenuta l'area di insidenza 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 di 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. 30199/20259.

Con atti ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 28/12/2005, trascritti a Genova il 18/01/2006 ai nn. 3026/2067, 3029/2070 e 3031/2072 a favore del Comune di Genova, sono state costituite su tale area, insieme ad altre, **servitù di uso pubblico e servitù di passaggio pedonale e carraio** a carico delle aree scoperte dalla lottizzazione ed a vantaggio degli edifici in essa compresi, inclusi quindi i posti auto in oggetto.



<b>Sezione D</b>	<b>LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>
------------------	---

<b>Titolo abilitativo</b>	<p>Con provvedimento n.1000 in data 28/10/81 è stato autorizzato il progetto della lottizzazione denominata "Multedo".</p> <p>In data 07/09/1988 è stato rilasciato il provvedimento n° 1035/88 per Concessione ad eseguire i lavori di costruzione della casa 9, che ha previsto anche la realizzazione dei posti auto in oggetto.</p>
---------------------------	---

Si ritiene regolare la posizione edilizia e urbanistica dei beni.

<b>Sezione E</b>	<b>CONSISTENZE</b>
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL	
<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	
Commerciale			Piano	
P. A. mapp.1433 sub.1	14	1,00	14	terreno
P. A. mapp.1433 sub.3	12	1,00	12	terreno
P. A. mapp.1433 sub.4	12	1,00	12	terreno
P. A. mapp.1433 sub.5	12	1,00	12	terreno
P. A. mapp.1433 sub.6	12	1,00	14	terreno
P. A. mapp.1433 sub.7	12	1,00	12	terreno
P. A. mapp.1433 sub.9	12	1,00	12	terreno
P. A. mapp.1433 sub.10	12	1,00	12	terreno
P. A. mapp.1433 sub.12	12	1,00	12	terreno



**Sezione F****ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di posti auto

Secondo i dati più recenti OMI (1 semestre 2022) per i posti auto scoperti in condizioni normali il valore è compreso tra €/mq 1200 e €/mq 1750.



<b>Localizzazione</b>	zona semicentrale	<b>Tipo di contratto:</b>	compravendita
<b>Destinazione</b>	Residenziale	<b>Tipologia immobiliare</b>	condominio
<b>Tipologia edilizia</b>	box	<b>Dimensione:</b>	medio
<b>Forma di mercato</b>	Oligopolio;	<b>Livello di prezzi:</b>	Box €/m 1200- €/mq1750
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	Recessione;		
<b>Caratteristiche dell'offerta</b>	Privati/impresa	<b>Caratteristiche della domanda</b>	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



5 

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 14.02.2023

Arch. Giuseppe Papa

**LOTTO 01.01.03****1**

Posto Auto

**Descrizione:** **Posto auto** al Piano terra**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.**Dati Catastali:** **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 1, P. T.****Confini:** posto auto individuato dal sub. 2 e da tre lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 14ASTE  
GIUDIZIARIE.it**LOTTO 01.01.03****2**

Posto Auto

**Descrizione:** **Posto auto** al Piano terra**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.**Dati Catastali:** **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 3, P. T.****Confini:** posti auto individuati dai sub. 2 e 4 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 12ASTE  
GIUDIZIARIE.it**LOTTO 01.01.03****3**

Posto Auto

**Descrizione:** **Posto auto** al Piano terra**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.**Dati Catastali:** **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 4, P. T.****Confini:** posti auto individuati dai sub. 3 e 5 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 12ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it7  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 01.01.03**

**4**

Posto Auto

**Descrizione:** **Posto auto** al Piano terra

**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.

**Dati Catastali:** **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 5, P. T.**

**Confini:** posti auto individuati dai sub. 4 e 6 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 12



**LOTTO 01.01.03**

**5**

Posto Auto

**Descrizione:** **Posto auto** al Piano terra

**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.

**Dati Catastali:** **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 6, P. T.**

**Confini:** posti auto individuati dai sub. 5 e 7 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 12

**LOTTO 01.01.03**

**6**

Posto Auto

**Descrizione:** **Posto auto** al Piano terra

**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.

**Dati Catastali:** **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 7, P. T.**

**Confini:** posti auto individuati dai sub. 6 e 8 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 12



**LOTTO 01.01.03**

**7**

Posto Auto

**Descrizione:** Posto auto al Piano terra

**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.

**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 9, P. T.

**Confini:** posti auto individuati dai sub. 8 e 10 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 12



**LOTTO 01.01.03**

**8**

Posto Auto

**Descrizione:** Posto auto al Piano terra

**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.

**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 10, P. T.

**Confini:** posti auto individuati dai sub. 9 e 11 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 12

**LOTTO 01.01.03**

**9**

Posto Auto

**Descrizione:** Posto auto al Piano terra

**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti.

**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1433, sub. 12, P. T.

**Confini:** posti auto individuati dai sub. 11 e 13 e da due lati con area individuata dalla particella 1651 del foglio 43.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 12

