

dott. Giuseppe Papa
architetto

Studio Tecnico Forense

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		
5	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Residenza Doria A1 Genova	N°rif	01.06.05

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>PORZIONI IMMOBILIARI COSTITUITE DA n° 1 APPARTAMENTO, N° 2 AUTORIMESSE e N°1 CANTINA UBICATE IN CONTESTO CONDOMINIALE DENOMINATO "Doria A1" SITO IN Via Gildo Pensiero Giuda, n. 9-11-7 in località' Struppa, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
-------------------------------------	---



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			Via Gildo Pensiero 7						
Sez.Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Reddito
STR	33	1343	29		In corso di definiz				
STR	33	1343	58	5	C/2	5	4 mq	Tot. 5 mq	€ 19,83
STR	33	1343	60	5	C/6	7	14 mq	Tot. 17mq	€ 153,28
STR	33	1343	61	5	C/6	7	14 mq	Tot. 17 mq	€ 153,28
Coerenze			del sub.29: ente comune individuato dal sub. 2 (vano scale/ascensore), vuoto su ente comune al sub 1(corte) su tre lati, unità immobiliare individuate dal sub. 30.						
Coerenze			del sub. 58: ente comune individuato dal sub. 1(corridoio comune di accesso), autorimessa al sub. 60, cantina al sub. 59, terrapieno.						
Coerenze			del sub. 60: ente comune individuato dal sub. 1(area comune di acceso e manovra), autorimessa al sub. 61, cantine al sub. 58 e 59, terrapieno.						
Coerenze			del sub. 61: ente comune individuato dal sub. 1(area comune di acceso e manovra), autorimesse ai sub. 60 e 62, terrapieno.						

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova, località Doria-Delegazione Struppa
Provincia	Genova (GE)
Indirizzo	Via Gildo Pensiero (già Via Rio Torbido) 7 e 9.
ZONA	
Posizione	Zona periferica, la circoscrizione di Struppa è parte del Minicipio IV Val Bisagno e comprende le unità urbanistiche "Doria" e "Prato", che insieme hanno una popolazione di 10.434 abitanti.
Caratteristiche	Area denominata Doria è adagiata in una conca soleggiata, compresa tra due restringimenti della valle, sulla sponda destra del Bisagno, alla confluenza del torrente Rio Torbido, dominato dal ponte-canale dell'antico acquedotto. L'area è completamente urbanizzata ed è caratterizzata da edifici condominiali.

Viabilità	Discreta; l'autostrada A12 e la stazione ferroviaria di Genova - Brignole si trovano a circa 6 km.
Attrezzature e servizi	I principali servizi sono ubicati nel centro città.

CARATTERISTICHE FABBRICATO

Descrizione immobili:

Oggetto di stima è una parte del complesso condominiale in costruzione denominato "A1", facente parte di un Piano Urbanistico Operativo convenzionato con il Comune di Genova.

Il bene è costituito da 21 appartamenti posti in due corpi di fabbrica che si sviluppano su 4 piani fuori terra oltre al sottotetto.

Nel piano interrato sono state realizzate le autorimesse e le cantine accessorie ai complessi condominiali "A1" e "A2".

Il lotto comprende i seguenti beni in corso di costruzione:

- appartamento al fg.33, particella 1343, sub. 29, Piano 2 corrisponde alla numerazione interna 6 scala A, edificio A1;
- cantina al fg.33, particella 1343, sub. 58, al Piano S1, corrisponde alla numerazione interna 2 scala A, edificio A2;
- autorimessa al fg.33, particella 1343, sub. 60, al Piano S1, corrisponde alla numerazione interna 15;
- autorimessa al fg.33, particella 1343, sub. 61, al Piano S1, corrisponde alla numerazione interna 14;

Struttura	Struttura portante in cemento armato; Appartamento: muratura di laterizio con cappotto e solai in latero cemento. Autorimesse e cantina: muratura in cemento armato con solaio in predalles
Copertura	Copertura in cls privo di manto di copertura
Tamponature	Appartamento: laterizio a cassa vuota con camera d'aria e isolante finite con rivestimento a cappotto esterno. Autorimesse e cantina: blocchetti di cemento.
Tramezzature	Appartamenti in laterizio forato da cm. 8 parzialmente intonacato
Serramenti interni ed esterni	Appartamento: nessuno Autorimesse e cantina: è prevista una chiusura con basculante in lamiera.
Pavimentazioni	Appartamento: nessuna Autorimesse e cantina: in getto in cls con finitura al quarzo grigio.
Impianti	Appartamenti: mancano tutti gli impianti. Autorimesse e cantina: presentano solo l'impianto elettrico con punto luce.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il complesso edilizio non è stato ultimato e le pratiche edilizie sono scadute.

Risulta finito internamente solamente un appartamento al piano terreno individuato con il subalterno 8.

I piani sottotetto, terzo e parte del secondo, sono intonacati e dotati di tracce degli impianti; il piano terra, il piano primo e parte del secondo sono ancora allo stato rustico.

Mancano gli ascensori, mancano le ringhiere sui balconi, mancano i serramenti, manca la centrale termica dell'impianto di riscaldamento centralizzato e il relativo vano.

Esternamente occorre rifare gli intonaci, il cappotto e le tinteggiature. Occorre completare la copertura, gli isolamenti termici-acustici, posare i velux, posare la lattoneria e realizzare l'impianto fotovoltaico.

Per quanto riguarda le opere comuni occorre realizzare le scale pedonali previste tra il condominio A1 e A2, eseguire tutte le sistemazioni delle aree esterne, completare le autorimesse e posare i relativi serramenti.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere alle cantine poste in vendita.

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

a favore	Villa Gavotti S.r.l.
Contro	
Atto	Compravendita Notaio Rodolfo Givri di Lavagna del 09/02/2006 ai n.ri 51874/13151
Registrazione	A Chiavari il 16/02/2006 al n. 400 serie 1T
Trascrizione	A Genova il 23/2/2006 ai nn.9202/5468

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

Strum.to urbanistico attuativo	P.U.O. - CONVENZIONE EDILIZIA dal Notaio Rodolfo Givri di Lavagna, il giorno 30/11/2006 ai n.ri 52313/13342, trascritto a Genova il 18/12/2006 ai nn. 59727/35341.
Titolo abilitativo	Autorizzazione con Determina Dirigenziale n. 2008/118.18.0/0/84 del 27/11/2008; Inizio lavori il 28/11/08.

Gli interventi privati e le connesse opere di urbanizzazione sono contenuti del Piano Urbanistico Operativo approvato con deliberazione Consiglio Comunale n 99 del 31.10.2006 e soggetto a convenzione sottoscritta in data 30.11.2006 con atto a rogito Notaio Givri repertorio n 52313/13342. Il suddetto P.U.O. prevedeva la costruzione di quattro edifici residenziali, denominati A1 - A2 - A3 - A4 e la demolizione e ricostruzione di un piccolo edificio rurale denominato A5. L'attuazione del Piano è prevista in due fasi.

La seconda fase, connessa alla realizzazione degli edifici A1 ed A2, è stata assentita con Determinazione Dirigenziale n. 2008/118.18/00084 del 27.11.2008.

L'inizio lavori è avvenuto in data 28 novembre 2008.

Il titolo edilizio è scaduto al 28 novembre 2011. E' stata presentata istanza di proroga in data 03.08.2011. Con determinazione dirigenziale n. 121/2011 è stata concessa proroga del termine per esecuzione dei lavori per la realizzazione degli edifici A1 e A2 e relative opere di urbanizzazione in attuazione della seconda fase (nuovo termine 28.11.2012).

Con conferenza dei servizi del 03.05.2013 e del 04.05.2013 sono state richieste le SCIA in sanatoria per difformità di opere interne. La pratica non è stata conclusa.

Gli appartamenti in oggetto quindi non risultano conformi ai permessi rilasciati e il condominio non risulta terminato.

Non sono stati eseguiti aumenti di volume o superficie pertanto gli abusi possono essere sanati presentando una nuova pratica CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Per le parti comuni occorrerà presentare una pratica in sanatoria per la realizzazione della centrale termica interrata e per terminare le opere condominiali.

La realizzazione della parte di condominio non ancora ultimata è subordinata al rilascio di nuovo permesso ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n.380 del 2001.

La situazione edilizio urbanistica e i costi di completamento del condominio sono stati considerati ai fini della stima delle singole unità.

Sezione E		CONSISTENZE		
Modalità di rilievo	Rilievo diretto	Criterio di misurazione	SEL	
Calcolo superficie commerciale Box e cantine				
Destinazione:		Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
Autorimessa sub.60		16	1,00	16,00
Autorimessa sub.73		16	1,00	16,00
Cantina sub.58		5	1,00	5,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Modalità di rilievo	Schede catastali	Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale appartamento			

EDIFICIO A1				unità principale mq	sottotetti	balconi terrazzi	giardini	Totale mq
Sub.	Piano	Scala	interno					
29	2°	A	6	70,8	0,45	0,35	0,1	73,07

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

Localizzazione	zona periferica	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	appartamento	Dimensione:	media-piccola
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	€/m 1600- €/mq2100
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteristiche dell'offerta	Privati/impresa	Caratteristiche della domanda	privati;

Struppa è una zona della città di Genova, distante circa 8 chilometri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare il numero delle transazioni è molto limitato rispetto all'intera città.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Struppa è di circa 1.300 €/m², ovvero molto più basso al prezzo medio cittadino, riscontrato in circa 1.700 €/m².

Il prezzo degli appartamenti non è uniforme, ma la maggior parte degli annunci degli annunci offrono immobili ad un prezzo compreso tra 900 €/m² e 1.750 €/m².

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti in condizioni normali è compreso in tutta la città tra 1500€/m² e 2.200 €/m².

Le limitate le offerte di nuove costruzioni in zona propongono valori superiori a €/mq 2500,00 ponderati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Dovendo determinare il valore di ogni singola unità immobiliare appartenente al cantiere, occorre utilizzare il **METODO A VALORE DI TRASFORMAZIONE:**

questo è un metodo di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del nuovo bene realizzato e il costo di trasformazione.

- Valore prodotto finito:

Esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato e ponderate le 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, suoi dati metrici la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, si ritiene che il probabile valore di mercato del prodotto edilizio realizzabile sull'area sia il seguente:

Appartamento= €/mq 1650,00 x mq 73,07= € 120.565,50

Autorimesse e cantine:

sub.58 €/mq 1250,00 x mq 5= € 6.250,00

sub.60 €/mq 1250,00 x mq 16= € 20.000,00

sub.61 €/mq 1250,00 x mq 16= € 20.000,00

- Costo di ristrutturazione:

Per completare gli alloggi oltre alle spese di ristrutturazione dei singoli appartamenti e delle autorimesse occorre considerare anche i costi di completamento delle parti comuni, della scala posta tra gli edifici A1 e A2, le sistemazioni esterne generali, i costi professionali e gli imprevisti.

In riferimento al computo metrico estimativo redatto e in riferimento alle superficie di proprietà i costi sono i seguenti:

appartamento sub.29 = € 63.370,00

cantina sub.58 = € 911,85

autorimesse sub.60 = € 2.917,92

autorimesse sub.61 = € 2.917,92

pertanto:

Applicazione del criterio estimativo della trasformazione con flussi di cassa attualizzati

• Valore Appartamento sub.29

Valore di mercato a fine lavori	€ 120.565,50
Costo di acquisto	€ 3.000,00
Costo opere e spese	€ 63.370,00
Spese di commercializzazione 2%	€ 2.411,31
Totale	€ 68.781,31



Utile atteso annuo $u = 10\%$

Tasso di capitalizzazione $r = 9,90\%$

DETERMINAZIONE DEL VALORE					
<i>I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.</i>					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	25%	€ 17.195,33			-€ 17.195,33
6	25%	€ 17.195,33			-€ 16.402,56
12	25%	€ 17.195,33			-€ 15.646,34
18	25%	€ 17.195,33	25%	€ 30.141,38	€ 11.236,75
24			25%	€ 30.141,38	€ 24.955,58
30			25%	€ 30.141,38	€ 23.805,04
36			25%	€ 30.141,38	€ 22.707,53
42					
48					
54					
60					
TOTALI	100%	€ 68.781,31	100%	€ 120.565,50	€ 33.000,00

Utile lordo complessivo € 18.784,19 = 18,46%

Valore sub.29 = € 33.000,00



- **Valore cantina sub.58**
- **autorimesse sub. 60**
- **autorimesse sub. 61**



Valore di mercato a fine lavori	€ 46.250,00
Costo di acquisto	€ 3.000,00
Costo opere e spese	€ 6.747,69
Spese di commercializzazione 2%	€ <u>925,00</u>
Totale	€ 10.672,69

Utile atteso annuo $u = 10\%$

Tasso di capitalizzazione $r = 10,45\%$

DETERMINAZIONE DEL VALORE					
<i>I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.</i>					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	50%	€ 5.336,35			-€ 5.336,35
6	50%	€ 5.336,35			-€ 5.077,63
12			25%	€ 11.562,50	€ 10.468,54
18			25%	€ 11.562,50	€ 9.961,01
24			25%	€ 11.562,50	€ 9.478,08
30			25%	€ 11.562,50	€ 9.018,57
36					
42					
48					
54					
60					
TOTALI	100%	€ 10.672,69	100%	€ 46.250,00	€ 29.000,00

Utile lordo complessivo € 6.577,31 = 16,58%

Valore immobili:

cantina sub.58 =	€ 3.920,00
autorimessa sub.60 =	€ 12.540,00
autorimessa sub.61 =	€ 12.540,00



Verbania il 18,10,20



Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 01.06.05

1

APPARTAMENTO

Descrizione: **Porzione in corso di costruzione composto da un appartamento** al piano secondo del condominio A1, scala A;

Ubicazione: Genova, Via Gildo Pensiero Giuda n.

Dati Catastali: **C.F.: Genova, STR foglio 33, particella 1343, sub. 29, P.2, int. 6A scala A,**

Confini: Appartamento: ente comune individuato dal sub. 2 (vano scale/ascensore), vuoto su ente comune al sub 1(corte) su tre lati, unità immobiliare individuate dal sub. 30.

Proprietà: Quota 1/1

Valore di stima: € 33.000,00

CANTINA

Ubicazione: Genova, Via Gildo Pensiero Giuda, n. 7

Dati Catastali: **C.F.: Genova, STR foglio 33, particella 1343, sub.58, S1. int.2 scala A**

Confini: Cantina sub. 58: ente comune individuato dal sub. 1(corridoio comune di accesso), autorimessa al sub. 60, cantina al sub. 59, terrapieno. al sub. 57.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 5

Valore di stima: € 3.920,00

Valore di stima lotto: 36.920,00

LOTTO 01.06.05

2

AUTORIMESSE

Descrizione: **Autorimessa** al Piano interrato

Ubicazione: Genova, Via Gildo Pensiero Giuda n. 7

Dati Catastali: **C.F.: Genova, STR foglio 33, particella 1343, sub. 60, P.S1., int. 15**

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1(area comune di accesso e manovra), autorimessa al sub. 61, cantine al sub. 58 e 59, terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 17

Valore di stima lotto: € 12.540,00

LOTTO 01.06.05

3

AUTORIMESSE



Descrizione: **Autorimessa** al Piano interrato

Ubicazione: Genova, Via Gildo Pensiero Giuda n. 7

Dati Catastali: **C.F.: Genova, STR foglio 33, particella 1343, sub. 61, P.S1., int. 14**

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai sub. 60 e 62, terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 17

Valore di stima lotto: € 12.540,00

