

GRUPPO PALESE		FALLIMENTO n° 30/2014		
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	MULTEDO Edificio 7, Leonardo - Genova	N°rif	01.01.04

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° 2 AUTORIMESSE ubicate in Viale Villa Gavotti, Edificio 7 Leonardo, in Località Multedo, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
-----------------------------	---



Sezione A		DATI CATASTALI	
N.		Intestazione	QUOTA
1		Villa Gavotti S.R.L. con sede in Verbania (VB) P.Iva 01107450031	Proprietà

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		GENOVA						
Indirizzo		Viale Villa Gavotti n. 75						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1198	78	1A	C/6	6	17 mq	Totale 17 mq	€ 80,77
43	1198	94	1A	C/6	6	14 mq	Totale 14 mq	€ 66,52
CONFINI		sub 78: da due lati spazio comune di accesso, autorimessa individuata con il subalterno 79 e terrapieno. sub. 94: spazio comune di accesso, autorimesse ai subalterni 93 e 95 e terrapieno.						

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Viale Villa Gavotti, n.75 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 1" costituito da dodici edifici, identificati con i numeri dall'uno al dodici.	
Oggetto di stima sono due autorimesse poste al piano secondo interrato del Condominio 7 - Leonardo. La fruibilità del sub. 78 risulta penalizzata dalla presenza di un pilastro interno.	

Struttura	Box: in cemento armato
Tramezzature	Box in blocchetti di cemento;
Serramenti	Box: serrande in lamiera zincata; Il subalterno 94 apertura manuale; subalterno 78 apertura elettrica.
Pavimentazioni	Box in cemento lisciato.
Impianti	Ogni box ha un contatore elettrico e punto luce.
STATO DI CONSERVAZIONE: discreto.	

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

a favore	VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Ilario Marsano di Genova del 17/07/1991 rep. 14361
Trascritto	A Genova il 01/08/1991 ai nn. 19232/13149

Trattavasi di area edificabile, 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.

L'immobile stesso risulta poi oggetto dell'**atto unilaterale d'obbligo edilizio** a rogito 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 carico della superficie non edificata ed a vantaggio della parte dell'area effettivamente occupata dall'edificio.

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

Titolo abilitativo	Concessione Edilizia n. 369 del 14/09/1992 rilasciata dal Comune di Genova dipartimento VII servizio Edilizia Privata. Segnalazione certificata di agibilità S.C.A. del 09/08/2019 prot. 7951/2019.
---------------------------	---

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 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
Commerciale			Piano
Box mapp.1198 sub.78	17	1,00	17
Box mapp.1198 sub.94	14	1,00	14

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

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di box in zona.

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;

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;

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 01.01.04

1

Autorimessa

Descrizione: **Autorimessa** al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 75,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1198, sub. 78, P.S2, int.47**

Confini: da due lati spazio comune di accesso, autorimessa individuata con il subalterno 79 e terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 17

LOTTO 01.01.04

2

Autorimessa

Descrizione: **Autorimessa** al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 75,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1198, sub. 94, P.S2, int. 65**

Confini: spazio comune di accesso, autorimesse ai subalterni 93 e 95 e terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14