

GRUPPO PALESE		FALLIMENTO n° 18/2019		
4	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Multedo-Edificio 12 Modigliani-Genova	N°rif	04.04.02

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 UBICATA IN Viale Villa Gavotti n. 87, Edificio 12 Modigliani, in Località Multedo, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
-----------------------------	--



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

N.	Intestazione	QUOTA
1	Residenza Villa Gavotti S.R.L. con sede in Baveno (VB) P.Iva 01185070032	1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		GENOVA (cod. D969S) – Sez. Pegli Voltri						
Indirizzo		Viale Villa Gavotti n. 87						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1176	100	1A	C/6	5	21 mq	Totale 23 mq	€ 85,68
CONFINI		sub 100: autorimessa al subalterno 101 e area comune di accesso e manovra da due lati.						

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Viale Villa Gavotti n. 87, Località Muledo
ZONA	
Posizione	Zona periferica ad est della città di Genova - Pegli
Caratteristiche	Area urbanizzata formata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale
Viabilità	Buona, l'autostrada A10 è nelle immediate vicinanze, l'edificio dista 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 immobile: Complesso residenziale denominato "Multedo 1" costituito da dodici edifici, identificati con i numeri dall'uno al dodici.

Oggetto di stima è una autorimessa al piano secondo interrato nel Condominio 12 (Modigliani) dotata di basculante manuale e punto luce con contatore elettrico autonomo.

La fruibilità dell'immobile risulta penalizzata dalla presenza di due pilastri interni.

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

a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova del 21/12/1990
Trascritto	A Genova il 15/01/1991 ai nn. 2315/1785

Originariamente si trattava di area edificabile, comprendente 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** 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. 30199/20259.

NOTE:

- Parte dell'area di insidenza e pertinenza del fabbricato, corrisponde a quanto in origine individuato dalla particella 413, risulta oggetto della **servitù di elettrodotto** costituito a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, con sede in Roma, con **atto autenticato 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 Rodolfo Givri di Lavagna in data 22/07/1996, rep. 44957, trascritto a Genova il 30/07/1996 ai nn. 18384/13134,** 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.

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

Titolo abilitativo	Concessione Edilizia n. 320 del 23/07/1992 rilasciata dal Comune di Genova dipartimento VII servizio Edilizia Privata. Non risulta rilasciata la pratica di agibilità del fabbricato.
---------------------------	---

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia rilasciata.

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

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL	
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Commerciale				
Autorimessa mapp.1176 sub.100	23	1,00	23	secondo interrato

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 08.02.2023

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 04.04.02

1

Autorimessa

Descrizione: Autorimessa al piano secondo interrato.**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti n. 87.**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1176, sub. 100, P. S2, interno 60.**Confini:** autorimessa al subalterno 101 e area comune di accesso e manovra da due lati.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 23