

**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

<b>GRUPPO PALESE</b>		<b>Fallimento n° 30/2014</b>		
<b>1</b>	<b>VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione</b>	<b>Autosilo Marotto "Box Camper" Viale Villa Gavotti - Genova</b>	N°rif	<b>01.03.01</b>

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in viale Azari n.8, 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 SAS, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

<b>OGGETTO DELLA STIMA:</b>	<i>n.1 AUTORIMESSE PER CAMPER E UN'AREA ATTREZZATA PER IL LAVAGGIO CAMPER NELL'AUTOSILOS MAROTTO "BOX CAMPER", IN VIALE VILLA GAVOTTI a GENOVA (GE).</i>
---------------------------------	--



1 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

N.	Intestazione	QUOTA
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. 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
51	2324	5		C/6	6	30 mq	33 mq	€. 387,34
51	2324	70		C/6	6	41 mq	49 mq	€. 245,63
<b>CONFINI</b>		<b>Sub. 5:</b> area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai subalterni 4 e 6. <b>Sub. 70:</b> area comune di accesso e manovra, e da due lati con muri perimetrali, salvo altri.						

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

UBICAZIONE	
<b>Comune</b>	Genova
<b>Provincia</b>	Genova (GE)
<b>Indirizzo</b>	Viale Villa Gavotti 10
ZONA	
<b>Posizione</b>	Zona periferica ad est rispetto alla città, nella località Multedo, è un quartiere del ponente genovese, amministrativamente compreso nel Municipio VII Ponente;
<b>Caratteristiche</b>	Area è circondata da fabbricati a carattere condominiale.
<b>Viabilità</b>	Buona, il sito è posizionato a monte dell'autostrada A10, a pochi metri dalla Via Aurelia, un'arteria principale del quartiere.
<b>Attrezzature e servizi</b>	I principali servizi offerti dalla località sono ubicati nel raggio di pochi km.

### CARATTERISTICHE FABBRICATI

**Descrizione immobile:** Parcheggio privato denominato "Marotto" con destinazione autorimesse per camper costituito da un solo piano interrato con sovrastante copertura destinata ad impianto sportivo destinato a campo di calcio con relativi servizi e locale commerciale di pertinenza.

Oggetto di stima sono:

1 autorimessa per camper al piano Terra.

1 posto attrezzato privato per lavaggio camper (sub.70).

<b>Pavimentazioni</b>	La pavimentazione di autorimesse in cls liscio con finitura al quarzo
-----------------------	---

<b>Serramento</b>	Serranda elettrica in metallo.
-------------------	--------------------------------

<b>Impianti</b>	L'unico impianto presente è quello elettrico
-----------------	--

<b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> buona
--------------------------------------

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

<b>a favore</b>	VILLA GAVOTTI S.R.L.
<b>Contro</b>	
<b>Atto</b>	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova del 02/07/1985 rep 27606/6316
<b>Trascrizione</b>	A Genova il 25/07/1985 nn 18954/13301

trattavasi 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 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.

**VINCOLI E SERVITU':** occorre fare riferimento al regolamento condominiale e ai patti e condizioni relativi alla Convenzione Urbanistica.

In particolare si segnala la servitù di passaggio pedonale relativa alla scala esterna pedonale per l'accesso alla soprastante area, a destinazione pubblica.

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

<b>Titolo abilitativo</b>	Determinazione Dirigenziale n. 2005/118.9/00009 del 19/05/2005. Dia del 30/12/2005 n. 7347/05, Variante del 05/12/2006 n 7816/06. <b>Dichiarazione di agibilità con provvedimento n.100 del 17/07//2009</b>
<b>Convenzione</b>	Convenzione edilizia trascritta a Genova il 09/06/2005 ai nn. 26933/16428, stipulata tra la società Villa Gavotti Srl ed il Comune di Genova con atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 12/05/2005, rep. 54582/9971, per la realizzazione dell'impianto sportivo sovrastante il corpo autorimesse; contenente obblighi di cessione gratuita (già avvenuta) e di costituzione di servitù di uso pubblico.

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali gli immobili risultano regolari.

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

Modalità di rilievo	Rilievo diretto	Criterio di misurazione	SEL
<b>Calcolo superficie commerciale</b>			
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale Piano
<b>Autorimesse</b>			
Box sub.5	33	1,00	33,00 terreno
Posto attrezzato sub.70	49	1,00	49,00 terreno

<b>Sezione F</b>	<b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>
------------------	--

L'indagine è stata svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di box.

Multedo è una zona della città di Genova, distante circa 6100 metri dal centro.

In zona i box per camper sono molto richiesti e vengono venduti mediamente ad un valore compreso tra €/mq 1.800 e €/mq 2.200;

**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 15/03/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giuseppe Papa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 01.03.01****1**

Autorimessa camper

**Descrizione:** ampio spazio coperto ad uso autorimessa, al piano terra**Ubicazione:** Genova (GE), Viale Villa Gavotti n.10,**Dati Catastali:** **C.F. Genova, foglio 51, mappale 2324, sub. 5, P.T, int. 4****Confini:** area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai subalterni 4 e 6.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 33**LOTTO 01.03.01****2**

Posto scoperto camper

**Descrizione:** posto attrezzato per lavaggio camper, al piano terra**Ubicazione:** Genova (GE), Viale Villa Gavotti n.10,**Dati Catastali:** **C.F. Genova, foglio 51, mappale 2324, sub. 70, P.T, int. A****Confini:****Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 49