

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 A2 Genova | N°rif | 01.06.01 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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° 3 APPARTAMENTI, N° 3 AUTORIMESSE, UBICATE IN CONTESTO CONDOMINIALE DENOMINATO "Doria A2" 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 n. 9 - 11 e 7 | | | | | | | |
|-----------|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|

| Foglio | Part. | Sub. | Zona | Cat | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Reddito |
|--------|-------|------|------|-----|--------|-------------|--|----------|
| 33 | 1343 | 15 | 5 | A/2 | 2 | 5 vani | Totale 83 mq Totale escluso aree scoperte 75 mq | € 877,98 |
| 33 | 1343 | 26 | 5 | A/2 | 2 | 4 vani | Totale 70 mq Totale escluse aree scoperte 68 mq | € 702,38 |
| 33 | 1343 | 36 | 5 | A/2 | 2 | 2,5 vani | Totale 49 mq Totale escluse aree scoperte 47 mq | € 438,99 |
| 33 | 1343 | 48 | 5 | C/6 | 7 | 14 mq | 17 mq | € 153,28 |
| 33 | 1343 | 65 | 5 | C/6 | 7 | 21 mq | 24 mq | € 229,93 |
| 33 | 1343 | 98 | 5 | C/6 | 7 | 17 mq | 19 mq | € 186,13 |

CONFINI

appartamento al sub. 15: ente comune individuato al sub.5 (vano scale/ascensore), ente comune individuato dal sub. 1 (corte), unità immobiliare individuata al sub. 14, ente comune individuato dal sub. 1 (corte), unità immobiliare individuata al sub. 16.

appartamento al sub. 26: vuoto su ente comune dal sub. 1 (corte), unità immobiliare individuata al sub.25, vuoto su ente comune dal sub. 1 (corte), unità immobiliare individuata al sub.27, vuoto su ente comune dal sub. 1 (corte).

appartamento al sub. 36: ente comune individuato al sub.4 (vano scale/ascensore), unità immobiliare individuata al sub. 35, vuoto su ente comune dal sub. 1 (corte), unità immobiliare individuata al sub. 37, vuoto su ente comune dal sub. 1 (corte).

autorimessa al sub. 48: ente comune dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al sub. 49 e terrapieno da due lati

autorimessa al sub. 65: ente comune dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai sub. 64 e 66, terrapieno.

autorimessa al sub. 98 : ente comune dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai sub. 97 e 99, terrapieno.

| 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 | |
|--|---|
| <p>Descrizione immobili:</p> <p>Oggetto di stima è una parte del complesso condominiale in costruzione denominato "A2", facente parte di un Piano Urbanistico Operativo convenzionato con il Comune di Genova.</p> <p>Il bene è costituito da due corpi di fabbrica; la porzione dell'edificio posta sul lato sud si sviluppa su 3 piani fuori terra mentre la porzione posta a nord si sviluppa su 4 piani; nel piano interrato sono state realizzate la autorimesse.</p> <p>Oggetto di stima sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Appartamento al piano terreno; - 1 Appartamento al piano primo; - 1 Appartamento al piano secondo; - 3 Autorimesse al piano 1° interrato; | |
| Struttura | Struttura portante in cemento armato; Appartamenti: muratura di laterizio con cappotto e solai in latero cemento. Autorimesse: muratura in cemento armato con solaio in predalles |
| Copertura | Copertura in cls con manto di copertura in tegole in ardesia |
| Tamponature | Appartamenti: laterizio a cassa vuota con camera d'aria e isolante finite con rivestimento a cappotto esterno. Autorimesse: blocchetti di cemento |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Tramezzature | Appartamenti in laterizio forato da cm. 8 intonacati e tinteggiati |
| Serramenti interni ed esterni | Appartamenti: Portoncini di ingresso blindati; finestre in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC, porte interne tamburate. Autorimesse: è prevista una chiusura con basculante in lamiera. |
| Pavimentazioni | Appartamenti: piastrelle in ceramica monocottura e gres e/o parquet e/o laminato; per quanto riguarda i bagni in piastrelle in ceramica. Box in getto in cls con finitura al quarzo grigio. |
| Impianti | Riscaldamento sono presenti l'impianto elettrico, idrico, mentre l'impianto di riscaldamento è solo predisposto. Elettrico sottotraccia 220 v a norma CEI 64/8; idrico allacciato all'acquedotto comunale. Sanitari dei bagni in vetrochina. I box e le cantine presentano solo l'impianto elettrico con punto luce. |

STATO DI CONSERVAZIONE:

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

Internamente gli appartamenti risultano ultimati, tuttavia ogni unità necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare:

- sub.15: nel bagno manca il lavabo e il pulsante del wc; in prossimità del radiatore della camera a sud-est è stata riscontrata un'infiltrazione d'acqua; manca il citofono; alcune tapparelle devono essere riparate e i giardini devono essere ancora definiti e completati. Si precisa che l'attuale rete posta a confine con il giardino dell'unità individuata con il subalterno 14 non è nella corretta posizione.
- sub.26: in bagno manca il lavabo e in generale occorre eseguire una manutenzione straordinaria delle finiture.
- sub.36: occorre posizionare il serramento di divisione nel balcone a confine con il sub. 37.
- sub.98: il box è privo del serramento e afflitto da infiltrazioni (dovute alla mancanza di esecuzione delle opere esterne condominiali).
- sub.48: box privo del serramento e occupato da materiale vario da smaltire in discarica.
- sub.65: box privo del serramento e occupato da materiale di cantiere da smaltire in discarica.

Per quanto riguarda le opere comuni condominiali occorre eseguire ancora diverse opere di completamento.

Occorre realizzare il locale caldaia, la centrale termica, riprendere e completare le facciate esterne, sistemare le scale interne, completare il tetto, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

| | |
|----------------------|--|
| a favore | Villa Gavotti S.r.l. |
| Contro | xx |
| 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 |

STATO DI OCCUPAZIONE: Gli immobili risultano liberi.

| | |
|------------------|---|
| 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 saranno considerati ai fini della stima delle singole unità.

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

| Modalità di rilievo | Schede catastali | | Criterio di misurazione | SEL |
|---------------------------------------|------------------|--------|-------------------------|--------------|
| Calcolo superficie commerciale | | | | |
| Destinazione: autorimesse e cantine | Superficie | Coeff. | Superficie commerciale | Piano |
| Box sub.48 | 17 | 1,00 | 17,00 | 1° interrato |
| Box sub.65 | 24 | 1,00 | 24,00 | 1° interrato |
| Box sub.98 | 19 | 1,00 | 19,00 | 1° interrato |

| Modalità di rilievo | schede catastali | | Criterio di misurazione | SEL |
|---------------------------------------|------------------|--------|-------------------------|-------|
| Calcolo superficie commerciale | | | | |
| Destinazione: residenziale | Superficie | Coeff. | Superficie | Piano |
| Appartamento SUB.15 | 75 | 1,00 | 75,00 | T |
| balcone | 7 | 0,35 | 2,45 | |
| cantina SUB.58 | 60 | 0,10 | 6,00 | |
| | | | 83,45 | |
| Appartamento SUB.26 | 68 | 1,00 | 68,00 | 1° |
| balcone | 7 | 0,35 | 2,45 | |
| | | | 70,45 | |
| Appartamento SUB.36 | 47 | 1,00 | 47,00 | 2° |
| balcone | 7 | 0,35 | 2,45 | |
| | | | 49,45 | |

| | |
|------------------|--|
| 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 alla caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

| | |
|------------------|---|
| Sezione G | APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE |
|------------------|---|

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.

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, suoi dati metrici la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta ed infine il costo necessario alla regolarizzazione edilizio di ogni singolo immobile e delle parti condominiali.

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 17,01,20 

Arch. Giuseppe Papa





