

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

GRUPPO PALESE		FALLIMENTO n° 30/2014		
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	MULTEDO Edificio 1, Giotto - Genova	N°rif	01.01.09

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 CANTINA ubicata in Viale Villa Gavotti, Edificio 1 Giotto, 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. 21						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1758	68	1A	C/2	7	3 mq	Totale 4 mq	€ 12,24
CONFINI	sub 68: altra unità individuata al subalterno 69, terrapieno e da due lati con spazio comune di accesso.							

1 ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Viale Villa Gavotti, n.21 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 IMMOBILE
<p>Descrizione immobili: Complesso residenziale denominato "Multedo 1" costituito da dodici edifici, identificati con i numeri dall'uno al dodici.</p> <p>Oggetto di stima è una cantina al subalterno 68 int. E, posta al piano primo interrato del Condominio case 1 - Giotto.</p>

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

a favore	VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova in data 02/07/1985
Trascritto	A Genova il 25/07/1985 ai 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.

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

Titolo abilitativo	Concessione Edilizia n.1681 del 27/11/1986 e successive concessioni rilasciate con provvedimenti dell'Assessore all'Edilizia Privata n.111 e 298 del 18/04/1989 e del 13/10/1989 per, rispettivamente, mantenere in sanatoria opere eseguite in variante e per eseguire, in variante lavori in corso d'opera. Autorizzazione di abitabilità e di usabilità del 12/03/1994 - Determina dirigenziale n.682.
---------------------------	---

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla pratica edilizia rilasciata; l'immobile è regolare 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 23/11/2022 prot. 17848/2022.

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

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
Residenziale			Piano
Cantina mapp.1758 sub.68	4	0,25	1
			S1

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

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite di appartamenti aventi la cantina pertinenziale.

Dal punto di vista immobiliare la zona Pegli rappresenta circa il 4% di tutte le transazioni immobiliari di Genova. Il prezzo medio richiesto per gli appartamenti in zona Pegli è di circa 1.925 €/m², molto superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.595 €/m².

Il prezzo degli appartamenti in zona Pegli a Genova è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 1.235 €/m² e 2.245 €/m²

Secondo i dati più recenti OMI (1 semestre 2022) le abitazioni civili in condizioni normali il valore è compreso tra €/mq 1750 e €/mq 2600.

Localizzazione	zona semicentrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	appartamento	Dimensione:	medio
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	€/m 1750- €/mq2600
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteristiche dell'offerta	Privati/impresa	Caratteristiche della domanda	privati;

Sezione G

APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

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;

Sezione H

DETERMINAZIONE DEL VALORE

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 14.03.2023

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 01.01.09

1

Cantina



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione: Cantina al Piano primo interrato

Ubicazione: Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 21,

Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 43, mappale 1758, sub. 68, P.S1, int.E

Confini: altra unità individuata al subalterno 69, terrapieno e da due lati con spazio comune di accesso.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 4



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 
ASTE
GIUDIZIARIE.it