

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



GRUPPO PALESE		Fallimento n° 18/2018		
2		Don Minetti Genova	N°rif	02.05

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli 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 COMMISSARIO GIUDIZIALE Studio S.A.S, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

OGGETTO DELLA STIMA:	<i>PORZIONE DI EDIFICIO IN RISTRUTTURAZIONE A GENOVA (GE), IN VIA DON VINCENZO MINETTI n°ri 5 e 7</i>
-----------------------------	---

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

N.	Intestazione	QUOTA
1	██████████ C.F. 01072140039	1000/1000

Catasto dei Fabbricati									
Comune di		Genova							
Indirizzo		Via Don Vincenzo Minetti							
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito	
15	176	92	1	A/10	3	107,5	Mq 2885	€41.084,15	
CONFINI - il piano terra: con locale civico 17 rosso di Via Don Vincenzo Minetti, porticato su Via Don Vincenzo Minetti, locale civico 15 rosso di Via Don Vincenzo Minetti e muri di perimetro; - il piano primo: con locale portineria condominiale, con muri di perimetro									

	su scalinata, su Via Don Vincenzo Minetti, ancora su scalinata e su Salita del Passero; - i piani secondo e terzo: con muri di perimetro su scalinata, su Via Don Vincenzo Minetti, ancora su scalinata e su Salita del Passero.
NOTA	E' in corso l'aggiornamento catastale come unità in corso di costruzione/definizione



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

UBICAZIONE	
Comune	Genova Quartiere San Teodoro, Località Principe
Provincia	Genova (GE)
Indirizzo	Via Don Vincenzo Minetti n.ri 5 e 7
ZONA	
Posizione	<p>Zona centrale della città. San Teodoro è un quartiere di Genova, compreso tra i quartieri di Sampierdarena ad ovest, Rivarolo a nord ovest, Lagaccio e Prè a est. Verso sud il quartiere è affacciato sull'area portuale compresa tra la Stazione Marittima e la Lanterna, dedicata principalmente al traffico passeggeri. San Teodoro", cerniera tra il centro della città e i quartieri del ponente genovese, fa parte insieme a Sampierdarena del Municipio II Centro Ovest e comprende le unità urbanistiche "Angeli" e "San Teodoro".</p> <p>L'area centrale del quartiere è comunemente chiamata "Dinegro", dal nome della piazza intitolata alla storica famiglia genovese sulla quale si affacciano, al di là della ferrovia, la villa Rosazza e la chiesa di S. Teodoro.</p>
Caratteristiche	Area caratterizzata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale misti abitativi e commerciali. La zona subisce la rumorosità della vicina ferrovia.
Viabilità	L'edificio è posto in prossimità delle principali arterie stradali, ma l'accesso veicolare è scomodo.
Attrezzature e servizi	Nelle vicinanze si trovano i principali servizi offerti dalla località; l'intero quartiere tuttavia soffre dell'atavica mancanza di parcheggi.



CARATTERISTICHE FABBRICATO



L'intervento riguarda l'intero piano primo, secondo e terzo, di un complesso condominiale che si sviluppa su 14 livelli complessivi distinto con i cc.nn. 5-7 di via Don Minetti. La ristrutturazione è finalizzata al cambio d'uso da uffici ad uso abitativo; a tal fine, la società Mediterranea Spa ha sottoscritto una proposta d'acquisto di n° 30 box in via Asilo Garbagnino n°9 pari al 35% della superficie agibile così come richiesto dall'art. 51 comma 1 delle Norme di Attuazione del PUC.

I tre piani hanno accesso indipendente al numero civico 7.

Sono annessi all'immobile l'atrio e la scala pertinenziale al piano terreno, i volumi tecnici e i relativi terrazzi al piano copertura.

Sono esclusi l'ascensore e il vano scale condominiale con accesso dal numero civico 5.

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

a favore	[REDACTED]
Contro	[REDACTED]
Atto	Compravendita Notaio Paolo Givri di Lavagna del 15/11/2007 rep. 6768/1684
Trascrizione	Genova il 20.11.2007 al n. 48918/27675

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

L'intero immobile è stato edificato negli anni '50 -'60, mentre gli attuali lavori della porzione in oggetto sono iniziati con Denuncia di Inizio Attività prot.n° 7172/07.

In data 07/07/10 è stato concesso il Permesso di Costruire in variante n° 728 e progetto n. D 5272/2009 per costruire complessivi **36 alloggi e 12 cantine**;

E' stata richiesta ed ottenuta una proroga del termine di ultimazione opere sino al 02/03/2013.

Lo stato dei luoghi al momento risulta conforme al progetto licenziato, tuttavia risultano scaduti i termini di validità.

Inoltre a seguito del fallimento del [REDACTED] n°116/2015 del Tribunale di Genova non sono più disponibili i 30 box da asservire alle unità residenziali previste in progetto.

Considerando che l'immobile ricade nel vigente PUC in area AC-IU - AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO, per portare a termine l'intervento è necessario individuare i parcheggi pertinenziali, che oggi potrebbero essere in numero inferiore a quelli necessari alla data

del rilascio del permesso originario.

La normativa infatti prevede tale obbligo solo per la superficie eccedente i 500 mq.

In riferimento all'art. 16.6 delle norme generali del PUC, laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 mq, per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Per quanto concerne l'ampliamento previsto inizialmente come trasferimento in copertura di un volume ad oggi già demolito, quindi senza incremento di S.A. non si ravvisano particolari impedimenti, tenendo conto che il PUC ammette l'incremento del 20%.

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

Fabbricato Via Don Minetti, superficie previste in progetto

Abitazioni:

- 36 alloggi di cui la superficie commerciale corrisponde a mq 2.853,05
- 12 cantine di cui la superficie commerciale corrisponde a mq 31,22
mq 2.884,27

I lavori sono finalizzati alla realizzazione di 35 abitazioni, 12 cantine e 1 attico.

Allo stato attuale il cantiere è fermo e lo stato di avanzamento dei lavori in esito al sopralluogo eseguito è all'incirca al 68%.

Sono state eseguite tutte le demolizioni ad esclusione di un solaio attualmente destinato a lastrico solare sul retro dell'edificio; sono state realizzate tutte le aperture esterne e le tramezzature interne; sono state seguite tutte le tracce degli impianti, mancano gli ascensori e tutte le opere di finitura e le opere esterne.

L'attico previsto nella variante sul lastrico solare posto a copertura del terzo piano deve essere ancora realizzato.

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

Localizzazione	zona semicentrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	residenziale	Tipologia immobiliare	condominio

Tipologia edilizia	appartamento	Dimensione:	media-piccola
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	€/m 1350- €/mq2000
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteristiche dell'offerta	Privati/impresa	Caratteristiche della domanda	privati;

San Teodoro è una zona centrale della città di Genova.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell'1% di tutte le transazioni immobiliari di Genova. Il prezzo medio degli appartamenti in zona San Teodoro è di circa 1.350 €/m², significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.650 €/m².

La quotazione dei singoli appartamenti in zona San Teodoro a Genova è molto diversificata, anche se il 60% circa è offerto ad un prezzo compreso tra 800 €/m² e 1.650 €/m²

I valori di mercato desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono i seguenti:

O. M. I. (primo semestre 2020 dell'Agenzia del Territorio)

Genova, Zona C14, stato conservativo normale

Abitazioni Civili: min €/mq 1.350,00; max €/mq 2000.

box: min €/mq 1.700,00; max €/mq 2.500,00.

Posti auto scoperti: min €/mq 1.550,00; max €/mq 2.300,00.

Sezione G

APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

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.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili d'interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato d'immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa.

Tale valore deve essere scontato all'attualità.

La differenza tra il valore commerciale a fine lavori ed il costo complessivo deve essere imputata in parte al profitto dell'imprenditore immobiliare (remunerazione del rischio che l'iniziativa di per sé comporta) ed in parte al costo dell'area.

I ricavi sono posticipati nel tempo, di conseguenza occorre scontare all'attualità il valore imputabile

al suolo a smobilizzo ultimato.

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, 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 05/01/2020

Arch. Giuseppe Papa

Sezione I

Formazione LOTTI

LOTTO 02.05.

Descrizione: complesso edilizio in corso di ristrutturazione.

Ubicazione: Genova (GE), Via Don Minetti n° 5 e 7,

Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 15, mappale 176, subalterno 92 Via Don Vincenzi Minetti 5 P. 1-2-3, Cat. A/10, Cl 3, Vani 107,5 Sup. Cat 2885 mq, Rendita € 41.084,15

Confini: il piano terra: con locale civico 17 rosso di Via Don Vincenzo Minetti, porticato su Via Don Vincenzo Minetti, locale civico 15 rosso di Via Don Vincenzo Minetti e muri di perimetro; - il piano primo: con locale portineria condominiale, con muri di perimetro su scalinata, su Via Don Vincenzo Minetti, ancora su scalinata e su Salita del Passero; - i piani secondo e terzo: con muri di perimetro su scalinata, su Via Don Vincenzo Minetti, ancora su scalinata e su Salita del Passero

Proprietà: Quota 1/1