

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23
E-MAIL: lpiccinelli@geoweb.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 1127/10

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. R. Delucchi nella
procedura di concordato preventivo "A.D. TAVERNA
S.p.a."

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO.

- Capo I - Nomina - Giuramento - Quesito

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova
al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici
del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con
studio in Genova - Via Montevideo, 15/6 - veniva nominato
da S.V. Ill.ma con separate Ordinanze del 09.03.2010 e
16.03.2010, Esperto d'Ufficio nella procedura di
esproprio di cui in epigrafe ricevendo formale incarico
per la determinazione del valore dei cespiti ricompresi
nell'attivo patrimoniale della debitrice "A.D. Taverna
S.p.a." esprimendo parere di congruita' sui valori di
stima contenuti nella relazione redatta dalla [REDACTED]
[REDACTED] in data 10.12.2009 ed allegata agli atti della
presente procedura.

- Capo II - Descrizione sommaria delle indagini e delle
operazioni peritali.

Il sottoscritto, esaminati gli atti ed
acquisita, ove possibile, copia della documentazione
depositata negli archivi degli Uffici Pubblici
competenti, procedeva ad effettuare le necessarie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

indagini e verifiche sugli immobili oggetto di consulenza.

Completata l'istruttoria lo scrivente e' ora in grado di redigere la presente relazione di stima.

- Capo III - Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di consulenza.

La proprieta' di cui trattasi e' costituita fra l'altro, dai seguenti immobili:

a.) Comune di Genova

a.1.) Piazza della Vittoria civ. 6 int. 16;

a.2.) Piazza della Vittoria civ. 7 intt. 12 e 14 e civ. 9 int. 12;

a.3.) Piazza della Vittoria civ. 9 (cantina);

a.4.) Piazza della Vittoria civ. 7 (ammezzato) con cantine nn. B e E;

a.5.) Piazza della Vittoria civ. 11A (cantina);

a.6.) Via Cesareo civ. 29 rosso;

b.) Comune di Roma

b.1.) Via Paisiello civ. 26 int. 9 (piano secondo);

b.2.) Via Paisiello civ. 26 int. 12 (piano terzo).

c.) Comune di Alessandria

c.1.) Tenuta "Gavigliana" (terreni).

I diversi cespiti vengono in appresso meglio descritti:

A.) Comune di Genova

La zona ove sono posti gli edifici e' ubicata nella zona centrale della citta' adiacente la Via XX Settembre, a prevalente destinazione direzionale ad uffici sia pubblici che privati, con discreta presenza di unita' residenziali.

- Capo IV - Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unita' immobiliare fa' parte.

Le unita' immobiliari site in Comune di Genova sono sostanzialmente tutte ricomprese all'interno di una stessa area caratterizzata dal medesimo segmento di mercato.

a.1) Piazza della Vittoria civ. 6

L'immobile - la cui posizione planimetrica e' meglio indicata sull'allegato estratto cartografico in scala 1:5000 (Allegato Sub. "A1") ed evidenziata sull'immagine fotografica in appresso riprodotta - e' costituito da un edificio contiguo posto sul lato di ponente della Piazza della Vittoria a confine con Viale Brigata Bisagno.



Esso e' caratterizzato dalla presenza al piano strada di un ampio porticato circostante e si avviloppa su sei piani fuori terra ad uso residenziale e direzionale oltre il piano terra ad uso diverso (negozi).

Il caseggiato - la cui origine costruttiva risale agli inizi del secolo scorso - e' composto da una struttura portante in cemento armato con copertura mista (falde e terrazzo).

Nel complesso il fabbricato e' caratterizzato da una architettura tipica dell'epoca di costruzione ed e' dotato di tutti gli impianti principali di servizio (ascensore, citofono con apriporta elettrico, etc.) nonche' di portineria.

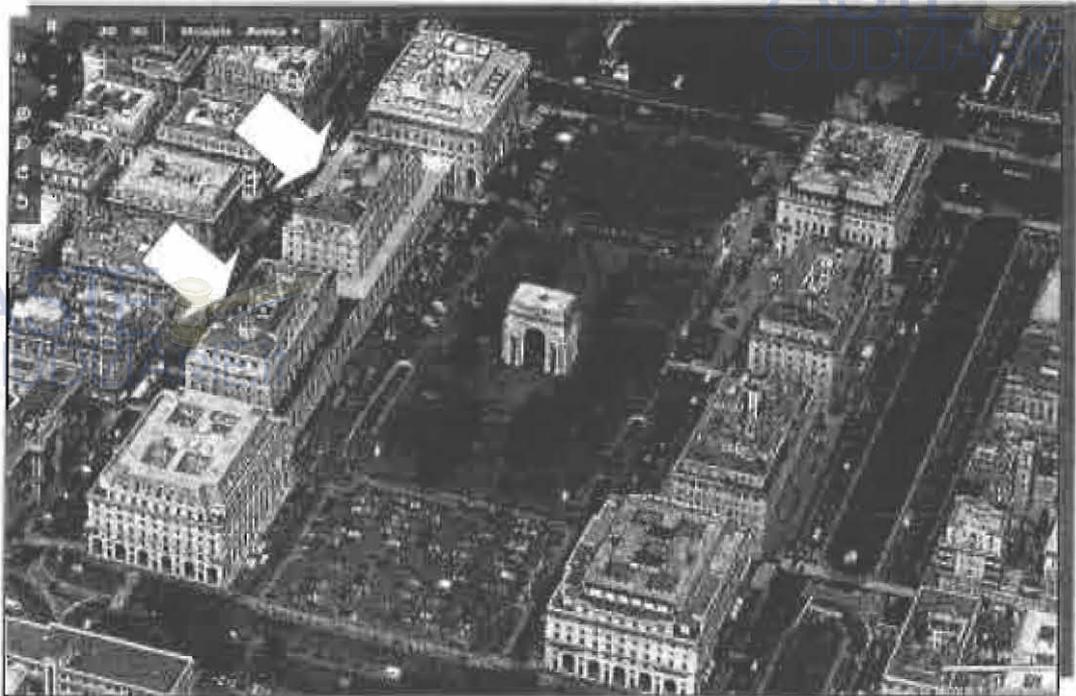
a.2.) Piazza della Vittoria civv. 7, 9 e 11A

Gli immobili - la cui posizione planimetrica e' meglio indicata sull'allegato estratto cartografico in scala 1:5000 (Allegato Sub. "A1") ed evidenziata sull'immagine fotografica in appresso riprodotta - sono costituiti da edifici di tipo contiguo posti sul lato di levante della Piazza della Vittoria opposto al civico n. 6, a confine con Viale Brigata Liguria.

Per essi valgono le stesse considerazioni espresse per il caseggiato civ. 6 piu' sopra citato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



b.1.) Via Paisiello civ. 26

L'edificio - la cui posizione planimetrica e' riportata sull'allegato estratto cartografico (Allegato Sub. "A2") e meglio evidenziata sull'immagine fotografica in appresso riprodotta - e' costituito da un corpo di fabbrica isolato posto nella zona d'angolo sull'incrocio fra Via Paisiello e Via G.B. Martini.

Il caseggiato - la cui origine costruttiva risale alla meta' circa del secolo scorso (Progetto n. 9450/56) - e' composto da una struttura portante in cemento armato articolata su sei piani fuori terra.

L'immobile e' dotato di tutti gli impianti di servizio e delle utenze fondamentali ed e' stato dichiarato abitabile con Decreto Sindacale del 21.05.1958.



- Capo V - Descrizione sommaria delle caratteristiche generali delle singole unita' immobiliari.

Le unita' componenti il patrimonio immobiliare in oggetto vengono cosı' di seguito meglio elencate e descritte:

a.1.) Piazza della Vittoria civ. 6 int. 16

L'unita' immobiliare e' posta al piano sesto dell'edificio ed e' costituita da un ufficio composto da n. 7 vani principali oltre i servizi (n. 3 locali igienici), a cui e' annesso sui lati sud ed ovest un terrazzo a livello ed un locale cantina.

a.1.1.) Consistenza.

L'ufficio - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "E1") - ha una superficie "commerciale" virtuale arrotondata pari a mq. 280,00

(altezza interna mt. 3,00) così calcolata in base ai più comuni "rapporti mercantili" in uso su piazza:

- Superficie principale.....mq. 260,00;

- Superficie terrazzo:

mq. 125,00 x 0,15.....mq. 18,75;

- Superficie cantina:

mq. 8,70 x 0,30.....mq. 2,60;

a.1.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su cavedi condominiali ed in parte con vano scala condominiale ed altra unità immobiliare;

Ad est : con altra unità immobiliare;

A sud : con muri perimetrali su terrazzo a livello verso distacco con Viale Brigata Bisagno;

Ad ovest : con muri perimetrali su terrazzo a livello verso distacco con il caseggiato civico n. 8.

a.1.3.) Dati catastali.

L'unità immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" (già "N.C.E.U.") della Provincia di Genova in capo alla Ditta: "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. GEB - Foglio 57 - Mappale 9 - Sub. 50 - Z.C. 1 - Cat. A/10 - Classe 7 - Vani 11,5 - S.C. Euro 8.186,47.

a.2.) Piazza della Vittoria civ. 7 intt. 12 e 14 e civ. 9 int. 12;

L'unita' immobiliare destinata ad uso ufficio e' posta al piano quarto dell'edificio ed e' costituita da n. 25 vani principali oltre i servizi (n. 4 locali igienici) aventi accesso da entrambi i vani scala del caseggiato.

a.2.1.) Consistenza.

L'ufficio - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "B2") - ha una superficie "commerciale" arrotondata pari a mq. 603,00 (altezza interna mt. 3,00).

a.2.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su distacco verso il caseggiato civ. 5 ed in parte con cavedi condominiali e vano scala;

Ad est : con muri perimetrali su cavedi condominiali ed in parte con vano scala condominiale ed altra unita' immobiliare;

A sud : con altre unita' immobiliari facenti parte dei civici nn. 7 e 9 ed in parte con muri perimetrali su cavedi condominiali;

Ad ovest : con muri perimetrali su Via Brigata Liguria.

a.2.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") della Provincia di Genova in capo alla Ditta: "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

• Sez. GEB - Foglio 57 - Mappale 5 - Sub. 66 - Z.C. 1 - Cat. A/10 - Classe 7 - Vani 28,5 - R.C. Euro 20.238,65.

a.3.) Piazza della Vittoria civ. 9 (cantina)

L'unita' immobiliare e' posta al **piano fondi** dell'edificio ed e' costituita da un locale principale ad uso **cantina**.

a.3.1.) Consistenza.

Il locale - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "B3") - ha una superficie "commerciale" arrotondata pari a mq. 14,00 (altezza interna mt. 2,90).

a.3.2.) Confini:

A nord : con locale cantina n. 9;
 Ad est : con muri perimetrali su intercapedine condominiale;
 A sud : con locale cantina n. 6;
 Ad ovest : con corridoio condominiale.

a.3.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") della Provincia di Genova in capo alla Ditta: "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. GEB - Foglio 57 - Mappale 5 - Sub. 58 - Z.C. 1 -
 Cat. C/2 - Classe 4 - mq. 11 - R.C. Euro 42,51
 a.4.) Piazza della Vittoria civ. 7 (ammezzato) con
 cantine nn. B e E

L'unita' immobiliare destinata ad uso ufficio e' posta al piano ammezzato dell'edificio ed e' costituita da n. 2 ampi ambienti oltre i servizi (n. 2 locali igienici) a cui sono annessi n. 2 locali cantina posti al piano sottostrada.

a.4.1.) Consistenza.

L'ufficio - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "B4") - ha una superficie "commerciale" virtuale arrotondata pari a mq. 282,00 (altezza interna mt. 3,30) cosi' calcolata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" in uso su piazza:

- Superficie principale:.....mq.	275,00;
- Superficie cantina: mq. 22,00 x 0,30.....mq.	6,60;

a.4.2.) Confini:

- A nord : con muri perimetrali su distacco condominiale;
 Ad est : con muri perimetrali su Piazza della Vittoria;
 A sud : con muri perimetrali su galleria pedonale;
 Ad ovest : con muri perimetrali su galleria pedonale.

a.4.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") della Provincia di Genova in capo alla Ditta: "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. GEB - Foglio 57 - Mappale 5 - Sub. 78 - Z.C. 1 - Cat. A/10 - Classe 8 - Vani 13 - R.C. Euro 10.742,30.

a.5.) Piazza della Vittoria civ. 11A (cantina)

L'unita' immobiliare e' posta al piano interrato dell'edificio ed e' costituita da un unico locale ad uso **cantina.**

a.5.1.) Consistenza.

Il locale - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "B5") - ha una superficie "commerciale" arrotondata pari a mq. 12,00.

a.5.2.) Confini:

- A nord : con corridoio condominiale;
- Ad est : con locale cantina n. 3;
- A sud : con muri perimetrali su intercapedine condominiale;
- Ad ovest : con muri perimetrali su intercapedine condominiale.

a.5.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") della Provincia di Genova in capo alla Ditta: "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. GEB - Foglio 57 - Mappale 6 - Sub. 54 - Z.C. 1 -
Cat. C/2 - Classe 3 - mq. 10 - R.C. Euro 33,05.

a.6.) Via Cesarea civ. 29 rosso

L'unita' immobiliare destinata ad uso **box** e' posta al piano secondo interrato dell'edificio contraddistinto con i civici nn. 3 e 5 nero ed e' costituita da un locale principale con annesso spazio accessorio retrostante ad uso ripostiglio.

a.6.1.) Consistenza.

Il locale - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "B6") - ha una superficie "commerciale" virtuale arrotondata pari a mq. 57,00 cosi' calcolata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" in uso su piazza:

- Superficie principale:.....mq. 44,00;
- Superficie ripostiglio:
mq. $42,00 \times 0,30$mq. 12,60;

a.6.2.) Confini:

- A nord : con corsia di manovra condominiale;
- Ad est : con muri perimetrali su intercapedine condominiale;
- A sud : con muri perimetrali su intercapedine condominiale;
- Ad ovest : con altro locale ad uso box.

a.6.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") della Provincia di Genova in capo alla Ditta: "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in

Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. GEA - Foglio 107 - Mappale 28 - Sub. 171 - 2.C. 1
- Cat. C/6 - Classe 7 - mq. 54 - R.C. Euro 454,59.

b.1.) Via Paisiello civ. 26 int. 9

L'unità immobiliare è posta al piano secondo dell'edificio ed è costituita da un appartamento attualmente utilizzato ad uso ufficio, composto da n. 7 vani principali oltre i servizi (cucina e n. 3 bagni) disimpegnati da un ampio ingresso, a cui sono annessi sui lati di tramontana, ponente e levante n. 4 poggioli e n. 1 locale cantina posto al piano fondi

b.1.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza è meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "B7") - ha una superficie "commerciale" virtuale arrotondata pari a mq. 250,00 (altezza interna mt. 3,20) così calcolata in base ai più comuni "rapporti mercantili" in uso su piazza:

- Superficie principale:.....mq. 240,00;
- Superficie poggioli:
mq. 45,00 x 0,20.....mq. 9,00;
- Superficie cantina:
mq. 7,00 x 0,30.....mq. 2,10.

b.1.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su Via Paisiello;

Ad est : con altra unità immobiliare ed in parte con muri perimetrali su chiostrina condominiale;

A sud : con altra unita' immobiliare ed in parte con muri perimetrali su chiostrina condominiale;

Ad ovest : con muri perimetrali su Via G.B. Martini.

b.1.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") della Provincia di Roma in capo alla Ditta: "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Foglio 549 - Mappale 124 - Sub. 11 - Z.C. 2 - Cat. A/2 - Classe 4 - Vani 11,5 - R.C. Euro 3.979,30.

b.2.) Via Paisiello civ. 26 int. 12

L'unita' immobiliare e' posta al piano terzo dell'edificio ed e' costituita da un ufficio composto da n. 9 vani principali oltre i servizi (n. 3 locali igienici, a cui sono annessi n. 4 poggioli sui lati di tramontana, ponente e levante ed un locale ad uso cantina posto al piano fondi.

b.2.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:100 (Allegato Sub. "B8") - ha una superficie "commerciale" virtuale arrotondata pari a mq. 250,00 (altezza interna mt. 3,00) cosi' calcolata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" in uso su piazza:

- Superficie principale:.....mq. 240,00;
- Superficie poggioli:
- mq. 45,00 x 0,20.....mq. 9,00;

- Superficie cantina:

mq. 7,00 x 0,30.....mq. 2,10.

b.2.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su Via Paisiello;

Ad est : con altra unita' immobiliare ed in parte con muri perimetrali su chiostrina condominiale;

A sud : con altra unita' immobiliare ed in parte con muri perimetrali su chiostrina condominiale;

Ad ovest : con muri perimetrali su Via G.B. Martini.

b.2.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") della Provincia di Roma in capo alla Ditta: "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Foglio 549 - Mappale 124 - Sub. 13 - Z.C. 2 - Cat. A/10 - Classe 5 - Vani 10,5 - R.C. Euro 11.713,24.

C.) Tenuta "Gavigliana"

L'intero compendio immobiliare in oggetto e' costituito da una serie di appezzamenti di terreno contigui a formare un unico fondo pianeggiante posto a ponente del nucleo storico della citta' di Alessandria e servito dalla strada provinciale per Casalbagnano.

Esso ha una consistenza misurata in termini di superficie catastale pari complessivamente a mq.

289.868,00 ed e' caratterizzato dalla presenza di un antico cascinale agricolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



c.3.3.) Dati catastali.

L'intero fondo risulta censito al "Catasto Terreni" (gia' "N.C.T.") della Provincia di Alessandria in capo alle Ditte:

- "A.D. TAVERNA S.p.a." con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi (Allegato Sub. "C"):

- Foglio n. 99:
 - Mappale n. 210;
 - Mappale n. 400;
 - Mappale n. 404;
 - Mappale n. 405;
 - Mappale n. 482;
 - Mappale n. 485;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mappale n. 496; ~~486~~

Mappale n. 476;

per una consistenza totale in termini di superficie catastale pari a mq. 69.420,00;

- [REDACTED] con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi (Allegato Sub. "C"):

• Foglio n. 99:

Mappale n. 208;

Mappale n. 244;

Mappale n. 403;

Mappale n. 67;

Mappale n. 209;

Mappale n. 481;

Mappale n. 498;

Mappale n. 477;

Mappale n. 486; ~~495~~

Mappale n. 497;

• Foglio n. 110:

Mappale n. 432;

Mappale n. 1217;

Mappale n. 984;

Mappale n. 1225;

Mappale n. 1223;

Mappale n. 1045;

Mappale n. 1105;

Mappale n. 1106;

Mappale n. 1221;

Mappale n. 1222;

per una consistenza totale in termini di superficie catastale pari a mq. 208.088,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- [REDACTED] con sede in Genova, con i seguenti dati identificativi (Allegato Sub. "C"):

- Foglio n. 99:
Mappale n. 401;
Mappale n. 406;

per una consistenza totale in termini di superficie catastale pari a mq. 12.360,00.

Il tutto come risulta meglio evidenziato a colore e con legenda sull'allegato estratto planimetrico catastale del "Catasto Terreni" (Allegato Sub. "D").

c.3.4.) Destinazione urbanistica.

L'area in oggetto risulta allo stato attuale ricompresa nell'ambito del vigente strumento urbanistico comunale ("P.R.G. approvato con D.G.R. n. 36 - 29308 del 07.02.2000) all'interno delle seguenti zone: "Area Residenziale della città di II classe" e "Area per standards urbanistici" ("Gavigliana 1" e "Gavigliana 2") la cui vocazione prevalentemente edificatoria ha determinato alcuni anni fa' l'approvazione tramite strumento attuativo, di un progetto edilizio per la realizzazione di un importante intervento insediativo corrispondente ad una volumetria pari a mc. 324.817 di residenza libera e mc. 62.985 di edilizia convenzionata e agevolata corrispondente ad una superficie complessiva ("S.L.A.") di mq. 129.229.

Da quanto emerge dalla consultazione dei documenti prodotti (relazione del "Gruppo AD Taverna" del giugno 2009 e perizie di stima redatte e sottoscritte dal Geom. E. Benelli in diverse date), si evince l'intervenuta sottoscrizione in data 09.09.2008 di un

protocollo di intesa tra la Regione Piemonte, Provincia di Alessandria, Comune di Alessandria ed Azienda Ospedaliera, per la elaborazione di uno studio di fattibilita' afferente la costruzione di una nuova struttura ospedaliera, oggetto di un successivo accordo di programma.

A seguito di quanto sopra, effettuate le opportune considerazioni, il Consiglio Comunale in data 25.11.2008 individuava per la costruzione del nuovo polo sanitario l'area ubicata in zona "Cristo" comprendente in parte la proprieta' di cui oggi si tratta.

In relazione a quanto cosi' stabilito, l'Amministrazione avrebbe previsto con l'avvenuta approvazione da parte del C.C. in data 20.05.2009, l'inserimento della variante sulla cartografia del "P.R.G." oltre alla modifica delle relative norme tecniche di attuazione.

A tutt'oggi si resta ancora in attesa dell'avvenuta adozione del provvedimento da parte della Pubblica Amministrazione.

In base ai contenuti della variante sopracitata, la zona subirebbe quindi un nuovo assetto urbanistico in base al quale lo scrivente ha ritenuto di operare la propria valutazione seppur con riserva di poter ulteriormente approfondirne i presupposti giacche' i tempi oggi a disposizione non hanno consentito di agire diversamente.

Secondo la nuova ipotesi di pianificazione, l'area in questione verrebbe come di seguito frazionata e

suddivisa secondo quanto riportato nella documentazione sopra richiamata:

- Lotto "A" : Zona Ospedaliera della superficie di mq. 112.455,00;
- Lotto "B" : "Aree di Frangia" poste a nord ed a sud dell'"Area Ospedaliera", con destinazione a parco pubblico urbano, rispettivamente di mq. 4.356 e mq. 12.965;
- Lotto "C" : "Area di Sviluppo" a sua volta suddivisa in
 - o Lotto "C1": "Area residenziale della città di II classe" della superficie di mq. 15.062 posta a nord - est del comparto di proprietà, edificabile con intervento edilizio diretto e con indice di fabbricabilità fondiaria ("If") di mc./mq. 3,00 per una potenzialità edificatoria pari a mc. 45.186;
 - o Lotto "C2": "Area residenziale della città di II classe" identificata con il n. 7 sulla tavola n. 24 di variante al "P.R.G." e con la denominazione di "Unità Gavigliana 1" soggetta a "Piano Esecutivo" ("P.E.C.") obbligatorio, con una superficie territoriale di mq. 51.706 e superficie fondiaria pari a mq. 31.024 (la differenza di mq. 20.682 corrisponde all'area pubblica da cedere) con "If" di mc./mq. 3,5 per una potenzialità edificatoria pari a mc. 108.584;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

o Lotto "C3": "Area residenziale della citta' di II classe" identificata con il n. 8 sulla Tavola n. 24 di variante al "P.R.G." e con la denominazione di "Unita' Gavigliana 2", soggetta a "P.E.C." obbligatorio con superficie territoriale di mq. 37.929 e superficie fondiaria pari a mq. 22.757 (la differenza di mq. 15.172 corrisponde all'area pubblica da cedere) con "I.F." pari a mc./mq. 3,5 per una potenzialita' edificatoria pari a mc. 79.649 di cui mc. 23.895 destinati all'edilizia economico popolare;

o Lotto "C4": "Area residenziale della citta' di II classe", identificata con il n. 6 sulla Tavola n. 24 della variante al "P.R.G." con la denominazione "Unita' Spandonara 2" soggetta a "P.E.C." obbligatorio. Per quanto attiene alla porzione di proprieta' di cui trattasi, la superficie fondiaria relativa risulta pari a mq. 4.526 con "I.F." mc./mq. 3,5 per una potenzialita' edificatoria pari a mc. 15.841 di cui mc. 7.920 per "Edilizia Economico Popolare" e con un'area pubblica da cedere di mq. 3.018;

o Lotto "C5": Aree stradali di previsione con superficie pari a mq. 26.464;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

o Lotto "C6": Aree di frangia sul lato a levante della proprietà in questione con superficie pari a mq. 22.378 e destinazione a parco per il gioco e lo sport.

La variante prevede quindi una riduzione delle esistenti potenzialità edificatorie del sito per una volumetria pari a mc. 249.260,00 calcolata in base all'applicazione di ciascun "indice fondiario" corrispondente sostanzialmente ad una superficie di mq. 83.000,00 circa.

- Capo VI - Stima degli immobili.

Il valore unitario a metroquadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore e dal confronto con alcuni comparabili ricompresi nel medesimo segmento di mercato oltre che, con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da fonti di ricerca del settore accreditate.

I valori in oggi applicabili in relazione alle condizioni del mercato immobiliare ed allo stato in cui si trovano le unità immobiliari, ricavati mediante l'utilizzo di alcuni comparabili aventi ad oggetto unità con la medesima destinazione d'uso e ricomprese nell'ambito dello stesso segmento di mercato oltre che dal confronto con le quotazioni dei prezzi medi di compravendita indicati dalle maggiori fonti di ricerca e di analisi del settore ("Osservatorio dei Valori

Immobiliari" edito dalla "Agenzia del Territorio", "F.I.A.I.P." e "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma") sono così come in appresso stimabili.

- ✓ **Comparabile n. 1:** Piazza della Vittoria civ. 11 int. 6
 Vani catastali : n. 12,5;
 Piano secondo
 Consistenza : mq. 290 circa
 Prezzo di vendita: €. 865.000,00.-
 Incidenza: €/mq. 2.950,00.-
 Anno di vendita: 2008
- ✓ **Comparabile n. 2:** Piazza della Vittoria civ. 11 int. 4
 Vani catastali : n. 13,5;
 Piano secondo
 Consistenza : mq. 320 circa
 Prezzo di vendita: €. 950.000,00.-
 Incidenza: €/mq. 2.950,00.-
 Anno di vendita: 2008
- ✓ **Comparabile n. 3:** Piazza della Vittoria civ. 11 int. 1
 Vani catastali : n. 55;
 Piano secondo
 Consistenza : mq. 1.600
 Prezzo di vendita: €. 4.900.000,00.-
 Incidenza: €/mq. 3.000,00.-
 Anno di vendita: =====

a.1.) **Piazza della Vittoria civ. 6 int. 16** (piano sesto)
 I valori in oggi applicabili in relazione a quanto sopra indicato sono stimabili nell'ordine di €/mq. 2.900,00/3.000,00.=, da cui:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ufficio:

mq. 280,00 x €/mq. 2.950,00.=.....€. 826.000,00.=;
arrotondato a €. 826.000,00.= (Euro Ottocentotrentaseimila/00.=).

a.2.) Piazza della Vittoria civ. 7 intt. 12 e 14 e civ. 9 int. 12 (piano quarto)

I valori in oggi applicabili in relazione a quanto sopra indicato sono stimabili nell'ordine di €/mq. 2.700,00/2.800,00.=, da cui:

- Ufficio:

mq. 603,00 x €/mq. 2.750,00.=.....€. 1.658.250,00.=;
arrotondato a €. 1.660.000,00.= (Euro Unmilionesecentosessantamila/00.=).

a.3.) Piazza della Vittoria civ. 9 (cantina):

I valori in oggi applicabili in relazione a quanto sopra indicato sono stimabili nell'ordine di €/mq. 800,00/900,00.=, da cui:

- Cantina:

mq. 14,00 x €/mq. 850,00.=.....€. 11.900,00.=;
arrotondato a €. 12.000,00.= (Euro Dodicimila/00.=).

a.4.) Piazza della Vittoria civ. 7 (piano ammezzato) con cantine nn. B e E;

I valori in oggi applicabili in relazione a quanto sopra indicato sono stimabili nell'ordine di €/mq. 2.600,00/2.700,00.=, da cui:

- Ufficio:

mq. 282,00 x €/mq. 2.650,00.=.....€. 747.300,00.=;
arrotondato a €. 748.000,00.= (Euro Settecentoquarantottomila/00.=).

a.5.) Piazza della Vittoria civ. 11A (cantina):

I valori in oggi applicabili in relazione a quanto sopra indicato sono stimabili nell'ordine di €/mq. 800,00/900,00.=, da cui:

- Cantina:

mq. 12,00 x €/mq. 850,00.=.....€. 10.200,00.=;
arrotondato a €. 10.000,00.= (Euro Diecimila/00.=).

a.6.) Via Cesareo civ. 29 rosso:

I valori in oggi applicabili in relazione a quanto sopra indicato sono stimabili nell'ordine di €. 60.000/70.000.=, da cui:

- Box:

A corpo.....€. 65.000,00.=;
arrotondato a €. 65.000,00.= (Euro Sessantacinquemila/00.=).

b.1.) Via Paisiello civ. 26 int. 9 (piano secondo):

I valori in oggi applicabili in relazione a quanto sopra indicato sono stimabili nell'ordine di €/mq. 6.300,00/6.500,00.=, da cui:

- Appartamento:

mq. 250,00 x €/mq. 6.400,00.=.....€. 1.600.000,00.=;
arrotondato a €. 1.600.000,00.= (Euro Unmilionesecientosmila/00.=).

b.2.) Via Paisiello civ. 26 int. 12 (piano terzo):

I valori in oggi applicabili in relazione a quanto sopra indicato sono stimabili nell'ordine di €/mq. 5.900,00/6.100,00.=, da cui:

- Ufficio:

mq. 250,00 x €/mq. 6.000,00.=.....€. 1.500.000,00.=;

arrotondato a €. 1.500.000,00.= (Euro UnmilioneCinquecentomila/00.-).

c.) Tenuta "Gavigliana"

Il potenziale sfruttamento edificatorio dell'area secondo le condizioni previste dal nuovo assetto di pianificazione attribuita alla stessa in sede di variante urbanistica, consente di operare una stima attraverso la determinazione del valore complessivo della superficie coperta realizzabile, da calcolarsi mediante l'applicazione dei relativi valori di mercato che, nella zona sono stimabili nell'ordine massimo di €/mq. 1.400,00.-, da cui si ottiene:

• mq. 83.000 x €/mq. 1.400,00.=.....€. 116.200.000,00.=

L'incidenza d'area ricavata per la fattispecie in base ad una analisi di mercato effettuata per confronto con altre realtà simili, può essere ragionevolmente contenuta nell'ordine massimo del 10% e quindi,

• €. 116.200.000,00 x 0,10.....€. 11.620.000,00.=

Per le rimanenti aree di proprietà non comprese nella zona di sviluppo residenziale e facenti parte del più vicino ambito destinato al nuovo insediamento sanitario, della consistenza calcolata di mq. 72.000 circa, il valore ad esse attribuito, tenuto conto dei diversi aspetti connessi all'eventuale azione espropriativa, può essere ragionevolmente individuato in €/mq. 70,00.= da cui un valore complessivo di €. 5.040.000,00.-.

Il tutto per un valore complessivo arrotondato di €. 17.000.000,00.= (Euro Diciassettemilioni/00.-).

- Capo VII - Conclusioni.

Riassumendo ogni singolo valore come sopra determinato si ottiene il seguente elenco:

- a.1.) Piazza della Vittoria civ. 6 int. 16 (piano sesto)
 Valore.....€. 826.000,00.=
- a.2.) Piazza della Vittoria civ. 7 intt. 12 e 14 e civ. 9
int. 12 (piano quarto)
 Valore.....€. 1.660.000,00.=
- a.3.) Piazza della Vittoria civ. 9 (cantina);
 Valore.....€. 12.000,00.=
- a.4.) Piazza della Vittoria civ. 7 (piano ammezzato) con
 cantine nn. B e E;
 Valore.....€. 748.000,00.=
- a.5.) Piazza della Vittoria civ. 11A (cantina);
 Valore.....€. 10.000,00.=
- a.6.) Via Cesarea civ. 29 rosso;
 Valore.....€. 65.000,00.=
- b.1.) Via Paisiello civ. 26 int. 9 (piano secondo);
 Valore.....€. 1.600.000,00.=
- b.2.) Via Paisiello civ. 26 int. 12 (piano terzo);
 Valore.....€. 1.500.000,00.=
- c.) Tenuta "Gavigliana"
 Valore.....€. 17.000.000,00.=

Il tutto per un totale complessivo arrotondato di
 €. 23.400.000,00.= (Euro Ventitremilioniquattrocento-
 mila/00.=) che corrisponde al piu' probabile valore in
 regime di libero mercato alla data odierna dell'intero
 compendio immobiliare stimato, considerate le singole
 unita' immobiliari libere da persone e/o cose.

0-0-0-0-0-0-0-0-0


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessita'.


 Con osservanza.

Genova li, 07 aprile 2010.



- Allegati:
- Subb. "A1" - "A2" : Estratti cartografici delle zone in scala 1:5000;
 - Subb. "B1" - "B8" : Planimetrie catastali delle unita' immobiliari;
 - Subb. "C" : Visure catastali del "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.");
 - Sub. "D" : Estratto planimetrico catastale del "N.C.T." in scala 1:2.500.


 ASTE
GIUDIZIARIE.it


 ASTE
GIUDIZIARIE.it