

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° 18/2019		
4	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	MULTEDO-Edificio 5- Palladio- Multedo Genova	N°rif	04.04.03

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 n. 87, Edificio 5 Palladio, in Località Multedo, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
---------------------------------	---



1 ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

N.	Intestazione	QUOTA
1	Residenza Villa Gavotti S.R.L. con sede in Baveno (VB) P.Iva 01185070032	proprietà

Catasto dei Fabbricati								
Comune di	GENOVA (cod. D969S) – Sez. Pegli Voltri							
Indirizzo	Viale Villa Gavotti n. 57							
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1132	65	1A	C/2	7	3 mq	Totale 4 mq	€ 12,24
CONFINI	sub 65: autorimessa al subalterno 66, terrapieno e da due lati con spazio comune di accesso.							

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Viale Villa Gavotti n. 87, Località Multedo
ZONA	
Posizione	Zona periferica ad est della città di Genova - 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
Descrizione immobili: Complesso residenziale denominato "Multedo 1" costituito da dodici edifici, identificati con i numeri dall'uno al dodici. Oggetto di stima è una cantina al piano primo interrato nel Condominio 5 – Palladio-Interno B

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

a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova del 14/04/1988
Trascritto	A Genova il 03/06/1988 ai nn. 17128/10855

a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova del 16/05/1990
Trascritto	A Genova il 11/06/1990 ai nn. 14747/9394

Originariamente si trattava 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** ai rogiti del Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 11/03/1981, e successivamente oggetto della **Convenzione Edilizia** ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 28/11/1990, rep. 13788, trascritta a Genova il 27/12/1990 ai nn. 30199/2025.

Negli anni successivi la società ha eseguito i necessari frazionamenti catastali procedendo alla realizzazione del complessivo insediamento edilizio.

FORMALITÀ:

- Parte dell'area di insidenza e pertinenza del fabbricato, corrisponde a quanto in origine individuato dalla particella 413, risulta oggetto della **servitù di elettrodotto** costituito a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, con sede in Roma, con **atto autentificato dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 10/04/1991, rep. 14128, trascritto a Genova l'8/05/1991 ai nn. 11995/8329.**
- Parte dell'area di pertinenza del fabbricato corrispondente a quanto in origine individuato dalle particelle 485/486/487, risulta oggetto **dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio** ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 11/06/1993, rep. 15413, **trascritto a Genova il 29/06/1993 ai nn. 15721/11635** a favore del Comune di Genova, diritto a creare una servitù di non edificare a vantaggio della restante parte dell'area, effettivamente occupata dall'edificio.

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

Titolo abilitativo	Concessione Edilizia n. 182 del 08/04/1991 rilasciata dal Comune di Genova dipartimento VII servizio Edilizia Privata.
---------------------------	--

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 delle ulteriori pratiche edilizie:

- Restauro e risanamento conservativo (pesante) – SCIA del 12/12/2018 prot. 11193/2018 con Segnalazione certificata di agibilità del 09/08/2019 prot. 7957/2019;
- Manutenzione straordinaria per Superbonus CILA del 24/03/2022 prot. 4144/2022.
- richiesta Nulla Osta colore del 17/11/2022 prot. 16991/2022.

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

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL	
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Commerciale				
Cantina mapp.1132 sub.65	4	0,25	1	Primo interrato

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 DEI VALORI
------------------	----------------------------------

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 01.02.2023

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 04.04.03

1

Cantina

Descrizione: Cantina al piano primo interrato.**Ubicazione:** Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti n. 57.**Dati Catastali:** C.F. Genova, foglio 43, mappale 1132, sub. 65, P. S1, interno B.**Confini:** : autorimessa al subalterno 66, terrapieno e da due lati con spazio comune di accesso.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 4ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it6 ASTE
GIUDIZIARIE.it