

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		
5	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Residenza La Fiorita Genova	N°rif	01.04.03

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>PORZIONI IMMOBILIARI COSTITUITE DA N° 1 APPARTAMENTO, N° 1 POSTO AUTO COPERTO e N° 9 AUTORIMESSE UBICATE IN CONTESTO CONDOMINIALE DENOMINATO "Residenza La Fiorita" SITO IN Via Silvio Spaventa e Via del Campasso, COMUNE DI GENOVA (GE).</i>
-------------------------------------	---



1 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		- per l'appartamento e il posto auto Via Silvio Spaventa n. 7, - per i box Via del Campasso n. 19R e n. 127/DR						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
38	1387	58	3	A/2	3	3,5 vani	Totale 74 mq Totale escluse le aree scoperte 71 mq	€ 325,37
38	1387	23	3	C/6	1	13 mq	Totale 13 mq	€ 84,60
38	1387	139	3	C/6	3	13 mq	Totale 14 mq	€ 114,81
38	1387	200	3	C/6	3	12 mq	Totale 13 mq	€ 105,98
38	1387	201	3	C/6	3	13 mq	Totale 14 mq	€ 114,81
38	1387	202	3	C/6	3	13 mq	Totale 14 mq	€ 114,81
38	1387	217	3	C/6	3	13 mq	Totale 14 mq	€ 114,81
38	1387	218	3	C/6	3	13 mq	Totale 14 mq	€ 114,81
38	1387	247	3	C/6	3	13 mq	Totale 14 mq	€ 114,81
38	1387	263	3	C/6	3	13 mq	Totale 14 mq	€ 114,81
38	1387	264	3	C/6	3	13 mq	Totale 14 mq	€ 114,81
CONFINI appartamento al sub. 58: ente comune individuato dal subalterno 1 (vano scala/ascensore), unità immobiliari al subalterno 57 e 59, vuoto su ente comune al subalterno 1 (corte). posto auto coperto al sub. 23: ente comune individuato dal subalterno 1 da due lati, posti auto individuati dai subalterni 22, 24 e 25. autorimessa al sub. 139: ente comune individuato dal sub.1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 138 e 140, terrapieno. autorimessa al sub. 200: ente comune individuato dal sub.1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 199 e 201, terrapieno. autorimessa al sub. 201: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 200 e 202, terrapieno.								

	autorimessa al sub. 202: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 201 e 203, terrapieno. autorimessa al sub. 217: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 216 e 218, terrapieno. autorimessa al sub. 218: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 217 e 219, terrapieno. autorimessa al sub. 247: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 246, 248 e 245. autorimessa al sub. 263: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra) da due lati, autorimesse ai subalterni 262 e 264. autorimessa al sub. 264: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra) da due lati, autorimesse ai subalterni 263 e 265.
--	--

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Via S. Spaventa, n. 7 e il p. auto, e Via dal Campasso 19R e 127DR
ZONA	
Posizione	Sampierdarena è una zona semicentrale di Genova, il centro dista circa 7 km
Caratteristiche	E' uno dei più popolosi di Genova. È il primo quartiere che si incontra uscendo dal centro cittadino in direzione ponente. L'edificio è ubicato sotto il viadotto dello svincolo dell'autostrada E25.
Viabilità	Le principali arterie stradali sono nelle immediate vicinanze
Attrezzature e servizi	I principali servizi offerti dalla località sono ubicati nel raggio di un paio di km.

CARATTERISTICHE DEI BENI

Descrizione immobili:

Il condominio è composto da piano interrato, seminterrato e terreno, destinati ad uso parcheggi, quattro piani correnti ed un piano attico, destinati ad abitazione.

Oggetto di stima sono:

- **1 appartamento** al piano primo con ingresso da Via Spaventa 7 interno A2, scala A, formato da soggiorno-pranzo, due camere, bagno e terrazzo.
- **1 posti auto coperto** al piano terra.
- **1 autorimessa** al piano S1.
- **8 autorimesse** al piano S2.

Struttura Portante in cemento armato

Tamponature In laterizio con intercapedine per l'appartamento; in blocchetti di cls per i box.

Serramenti interni ed esterni Appartamento: serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle e grata di sicurezza; porte interne tamburate; portoncino d'ingresso blindato; Box: serrande in lamiera zincata con apertura manuale.

Pavimentazioni Appartamento: in parquet e gres.
Box e posti auto: in cemento liscio.

Impianti Appartamento: servito da luce gas acqua e dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni. Climatizzatore con unità esterna.
Box sono dotati di punto luce.

STATO DI CONSERVAZIONE: l'appartamento si trova in condizioni mediocri; una parete della camera al momento del sopralluogo presentava segni di umidità di condensa.

Box: le condizioni dei cespiti è discreta in relazione all'età dell'edificio, tuttavia si segnala la necessità di provvedere alla sostituzione dei portoni basculanti poiché tutti risultano manomessi.

Si segnala la presenza di materiale vario depositato all'interno di tutte le autorimesse.

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

a favore	Villa Gavotti S.r.l.
Contro	Anonima Industrie Frigorigene S.A.I.F. S.r.l.
Atto	Fusione, Notaio Ilario Marsano di Genova del 21/03/2001 rep. n. 35091
Registrazione	A Genova il 30/03/2001
Trascrizione	A Genova il 30/03/2001 al n. 6016 del reg. part.

VINCOLI E SERVITU': Nella relazione notarile del 26 marzo 2020 a firma del Notaio Salvatore Mendola di Verbania non emergono servitù o vincoli a carico dei beni oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultavano occupati senza regolare contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Titolo abilitativo	L'intero stabile (previa demolizione di vetusto complesso) è stato regolarmente costruito a seguito di Permesso di Costruire n. 45 del 03/02/1997 e successive varianti.
Certificazione di agibilità	Provvedimento n. 95/ del 07/09/2006 rilasciato dal Comune di Genova.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alle schede catastali e al progetto rilasciato.

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

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Residenziale				
Appartamento sub.58	71	1,00	71,00	primo
Balcone	11	0,50	5,50	
Superficie commerciale			76,50	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL	
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Posto auto coperto e autorimesse				
Posto auto coperto sub.23	13,00	1,00	13,00	terreno
Box sub. 139	14,00	1,00	14,00	1° interrato
Box sub. 200	13,00	1,00	13,00	2° interrato
Box sub. 201	14,00	1,00	14,00	2° interrato
Box sub. 202	14,00	1,00	14,00	2° interrato
Box sub. 217	14,00	1,00	14,00	2° interrato
Box sub. 218	14,00	1,00	14,00	2° interrato
Box sub. 247	14,00	1,00	14,00	2° interrato
Box sub. 263	14,00	1,00	14,00	2° interrato
Box sub. 264	14,00	1,00	14,00	2° interrato

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

Localizzazione	zona semicentrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	Appartamenti e box	Dimensioni:	medie
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	Box €/m 1800- App €/mq 1100
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteristiche dell'offerta	Privati/impresa	Caratteristiche della domanda	privati;

Sampierdarena è una zona centrale della città di Genova.

Dal punto di vista immobiliare la zona è molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 8% di tutte le transazioni immobiliari di Genova.

La zona necessita di una consistente riqualificazione e il prezzo medio degli appartamenti in zona Sampierdarena è di circa 1.000 €/m², molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.610 €/m².

La quotazione dei singoli appartamenti in zona Sampierdarena a Genova è molto diversificata, anche se il 60% circa è offerto ad un prezzo compreso tra 700 €/m² e 1.300 €/m².

Attivo anche il mercato dei box con valori più omogenei.

Secondo i più recenti dati dell'OMI, il prezzo dei box in condizioni normali è compreso tra 1500€/m² e 2.200 €/m²; da 1450 a 2150 €/mq per i posti auto coperti; da 1350 a 2000 €/mq per i posti auto scoperti.



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

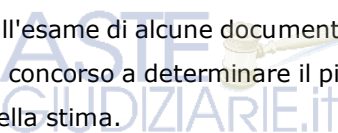
METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso la ricerca del corretto segmento di mercato e il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti in zona di recente;



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 07.03.2023

Arch. Giuseppe Papa



LOTTO 01.04.03

1

APPARTAMENTO

Descrizione: **Appartamento** al Piano primo con accesso dalla "Scala A" composto da soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzino.

Ubicazione: Genova, Via Silvio Spaventa, n. 7,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 58, P. 1, int. A2.**

Confini: Appartamento: ente comune individuato dal subalterno 1 (vano scala/ascensore), unità immobiliari al subalterno 57 e 59, vuoto su ente comune al subalterno 1 (corte).

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 74

LOTTO 01.04.03

2

POSTO AUTO COPERTO

Descrizione: **Posto auto coperto** al Piano terra

Ubicazione: Genova, Via Silvio Spaventa, n. 7,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 23, P. T, int. 22.**

Confini: Posto auto: ente comune individuato dal subalterno 1 da due lati, posti auto individuati dai subalterni 22, 24 e 25.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 13

LOTTO 01.04.3

3

AUTORIMESSA

Descrizione: **Autorimessa** al Piano primo interrato

Ubicazione: Genova, Via Silvio Spaventa, n. 19R,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 139, P. S1, int. 64.**

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub.1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 138 e 140, terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14

LOTTO 01.04.3

4

AUTORIMESSA

Descrizione: **Autorimessa** al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Via del Campasso n. 127DR,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 200, P. S2, int. 17.**

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub.1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 199 e 201, terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 13

LOTTO 01.04.3

5

AUTORIMESSA

Descrizione: **Autorimessa** al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Via del Campasso n. 127DR,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 201, P. S2, int. 36**

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 200 e 202, terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14

LOTTO 01.04.3

6

AUTORIMESSA

Descrizione: **Autorimessa** al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Via del Campasso n. 127DR,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 202, P. S2, int. 37.**

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 201 e 203, terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14

LOTTO 01.04.3

7

AUTORIMESSA

Descrizione: Autorimessa al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Via del Campasso n. 127DR,

Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 217, P. S2, int. 73.

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 216 e 218, terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14



LOTTO 01.04.3

8

AUTORIMESSA

Descrizione: Autorimessa al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Via del Campasso n. 127DR,

Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 218, P. S2, int. 72.

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 217e 219, terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14

LOTTO 01.04.3

9

AUTORIMESSA

Descrizione: Autorimessa al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Via del Campasso n. 127DR,

Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 247, P. S2, int. 45.

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 246, 248 e 245.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14



LOTTO 01.04.3

10

AUTORIMESSA

Descrizione: Autorimessa al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Via del Campasso n. 127DR,

Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 263, P. S2, int. 23.

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra) da due lati, autorimesse ai subalterni 262 e 264.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14

LOTTO 01.04.3

11

AUTORIMESSA

Descrizione: Autorimessa al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Via del Campasso n. 127DR,

Dati Catastali: C.F. Genova, foglio 38, mappale 1387, sub. 264, P. S2, int. 22.

Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal sub. 1 (area comune di accesso e manovra) da due lati, autorimesse ai subalterni 263 e 265.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11 ASTE
GIUDIZIARIE.it