

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	Autosilo Roma 2 Arenzano (GE)	N°rif	01.09.01

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>PROPRIETA' SUPERFICIARIA A TEMPO INDETERMINATO DI QUINDICI AUTORIMESSE E UNA PORZIONE DI FABBRICATO IN FASE DI COSTRUZIONE, IL TUTTO UBICATO IN CONTESTO CONDOMINIALE DENOMINATO "Autosilo Roma 2", nel Comune di Arenzano (GE) in Via Sauli Pallavicino al civico n° 74/A</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	Proprietà diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		ARENZANO						
Indirizzo		Via VIA SAULI PALLAVICINO n. 74.						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
22	992	2		C/6	2	23 mq	mq 25	€. 288,65
22	992	3		C/6	2	17 mq	mq 19	€. 213,35
22	992	4		C/6	2	15 mq	mq 16	€. 188,25
22	992	7		C/6	2	14mq	mq 15	€. 175,70
22	992	9		C/6	2	12 mq	mq 13	€. 150,60
22	992	17		C/6	2	14 mq	mq 15	€. 175,70
22	992	18		C/6	2	14 mq	mq 15	€. 175,70
22	992	20		C/6	2	14 mq	mq 15	€. 175,70
22	992	21		C/6	1	14 mq	mq 14	€. 150,39
22	992	22		C/6	1	10 mq	mq 11	€. 107,42
22	992	23		C/6	1	10 mq	mq 10	€. 107,42
22	992	25		C/6	2	23 mq	mq 25	€. 288,65
22	992	30		C/6	2	14 mq	mq 15	€. 175,70
22	992	41		C/6	2	14 mq	mq 15	€. 175,70
22	992	44		C/6	1	13 mq	mq 14	€. 139,65
22	992	48		F/3				
CONFINI		<p>autorimessa al sub. 2: mappale 264, intercapedine, autorimessa al subalterno 3, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).</p> <p>autorimessa al sub. 3: autorimessa al subalterno 2, autorimessa al subalterno 4, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).</p> <p>autorimessa al sub. 4: autorimessa al subalterno 3, intercapedine, autorimessa al subalterno 5, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).</p> <p>autorimessa al sub. 7: autorimessa al subalterno 6, intercapedine, autorimessa al subalterno 8, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).</p>						

autorimessa al sub. 9: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra) su due lati, autorimessa al subalterno 10, intercapedine.

autorimessa al sub. 17: autorimessa al subalterno 16, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 18, intercapedine.

autorimessa al sub. 18: autorimessa al subalterno 17, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 19, intercapedine.

autorimessa al sub. 20: autorimessa al subalterno 19, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra) su due lati, intercapedine.

autorimessa al sub. 21: autorimessa al subalterno 22, terrapieno da due lati, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).

autorimessa al sub. 22: autorimessa al subalterno 23, terrapieno, autorimessa al subalterno 21, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).

autorimessa al sub. 23: autorimessa al subalterno 24, terrapieno, autorimessa al subalterno 22, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).

autorimessa al sub. 25: mappale 264, intercapedine, autorimessa al subalterno 26, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).

autorimessa al sub. 30: autorimessa al subalterno 29, autorimessa al subalterno 31, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).

autorimessa al sub. 41: autorimessa al subalterno 40, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 42, intercapedine.

autorimessa al sub. 44: autorimessa al subalterno 45, terrapieno da due lati, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).

Unità immobiliare in corso di costruzione al sub. 48: via Sauli Pallavicino, terrapieno, subalterno 264 su due lati.

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

UBICAZIONE	
Comune	Arenzano
Provincia	Genova
Indirizzo	Via Sauli Pallavicino n. 74/A;

ZONA	
Posizione	Centro storico di Arenzano, a pochi metri dal lungomare.
Caratteristiche	Area risulta prevalentemente formata da fabbricati a carattere residenziale, con attività commerciali al piano terra.
Viabilità	Ottima, la via Sauli Pallavicino è una delle vie principali della cittadina che collega il centro al lungomare.
Attrezzature e servizi	Tutti i principali servizi cittadini sono raggiungibili a piedi, i mezzi di trasporto pubblici passano nelle immediate vicinanze.

CARATTERISTICHE FABBRICATO
<p>Descrizione immobili: L'area interessata dall'intervento, che prevede la realizzazione di un fabbricato interrato a destinazione autorimesse e commerciale, è situata nel Comune di Arenzano in fregio alla Via Sauli Pallavicino, vicino alla "Residenza Roma".</p> <p>Il fabbricato è posto al centro dell'abitato in prossimità del lungomare.</p> <p>Il bene si sviluppa su tre piani. Complessivamente nei piani interrati secondo e terzo, sono già state realizzate n. 38 autorimesse e n. 8 posti auto coperti mentre al piano 1° interrato (che sul prospetto Est in parte si eleva fuori terra), sono stati realizzati alcuni lavori finalizzati alla creazione di 9 negozi.</p> <p>I due piani interrati ad uso autorimesse sono collegati internamente tra loro tramite una rampa carraia elicoidale avente accesso da via Pallavicino; il piano in corso di costruzione del 1° piano interrato è accessibile dal percorso pubblico pedonale che attraversa l'area verde del mappale 264.</p> <p>Gli immobili identificati con i subalterni 3, 4, 7, 9, 18, 21, 22, 30, 44 sono già promessi in vendita: Il box identificato con il subalterno 41 è attualmente utilizzato dal soprastante "Ristorante la Fenice" come locale tecnico.</p> <p>I box individuati ai subalterni 2 e 25 sono stati realizzati in difformità alle pratiche edilizie rilasciate.</p>

Struttura	Box: in cemento armato
Tramezzature	Box in blocchetti di cemento; piano negozi: in laterizio forato da cm. 8
Serramenti	Box: serrande in lamiera zincata con apertura manuale
Pavimentazioni	Box in cemento liscio.
Impianti	I box sono dotati di l'impianto elettrico con punto luce.
STATO DI CONSERVAZIONE: mediamente buono. I Subalterni 5 e 25 hanno le pareti laterali irregolari al rustico.	

Sezione c	TITOLARITA'
a favore	Villa Gavotti S.R.L. proprietà superficaria consistente nel diritto di realizzare e mantenere in perpetuo nel sottosuolo un fabbricato interrato ad uso autorimesse con accesso da Via Sauli Pallavicino.

Contro	
Atto	Notaio Rodolfo Givri del 1270272004, rep. 50312/12702
Trascrizione	A Genova il 02/03/2004 ai nn. 7705/4084

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

Strumento urbanistico	PUC: Ambito del PUC (Rif. Elaborato St1,St5.) Ambito di Conservazione- Centro Storico, 10 C In parte Area Standard - S10 11 giardini dei Partigiani quale area a Parco/Gioco/Sport (Lett.C) Norme di Livello Puntuale Paesistico - Tessuti (Rif. Elaborato St 7) SU/1 - Struttura Urbana centro storico Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) Assetto Insediativo: Strutture urbane qualificate, SU
Titolo abilitativo	Permessi di Costruire n. 9062 del 15/12/2003 e successive varianti del 11/07/2005 n. 3668/12027 e in data 28/03/2006 n. 20888/5436 e proroga n.3832/15246 del 20/10/2008. I lavori sono iniziati in data 3 maggio 2004, sono stati ultimati al piano secondo e terzo interrato, ma non è mai stata data la dichiarazione di fine lavori del piano primo interrato.
Agibilità	Agibilità parziale presentata il 16/06/2005 n. prot. 10642 per i piani 1° e 2° interrato, mentre il 1°piano interrato si trova allo stato di rustico, con eseguite soltanto le opere strutturali.

Difformità esistenti:

• **Piano primo interrato:**

Con prot. 1461/13159 del 8/09/2008 è stato ottenuto il NULLA OSTA per l'eliminazione del vincolo di pertinenzialità dell'intero 1° piano interrato.

Al posto dei box previsti inizialmente al **subalterno 48** sono iniziati i lavori per la creazione di 9 negozi senza aver presentato idonea variante al PdC rilasciato.

Al momento del sopralluogo sono risultate realizzate la maggior parte delle pareti divisorie e sono state eseguite le predisposizioni degli impianti (mancano i serramenti, le finiture, i sottofondi e parte degli intonaci).

In riferimento al CDU rilasciato dal Comune di Arenzano il cambio d'uso da autorimesse in attività di connettivo urbano è consentito, pertanto alla luce di quanto emerso l'abuso edilizio può essere sanato.

La sanatoria dovrà prevedere il pagamento del doppio degli oneri, la monetizzazione per i parcheggi mancanti e il costo per l'eliminazione del vincolo di pertinenzialità.

• **Piano secondo e terzo interrato**

nelle previsioni progettuali iniziali, in corrispondenza degli attuali box individuati con il **subalterno 25** (al piano secondo interrato) e **subalterno 2** (al piano terzo interrato), doveva essere mantenuto un terrapieno per contenere le radici di un preesistente esemplare di *Pinus halepensis*.

A seguito del suo deperimento l'Ufficio del Verde in data 13/11/2006 prot. 17525/SGA ne ha autorizzato l'abbattimento.

Successivamente la società fallita ha utilizzato lo spazio rimasto per realizzare abusivamente le due nuove autorimesse testé menzionate.

In riferimento alle previsioni del PUC le due nuove autorimesse possono essere sanate previo presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

I costi necessari alla regolarizzazione dei beni abusivi verranno considerati ai fini della stima.

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

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL
---------------------	-----------------------	-------------------------	-----

Calcolo superficie commerciale

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
--------------	------------	--------	------------------------	-------

Autorimesse

Box sub.2	25,00	1,00	25,00	3° interrato
Box sub.3	19,00	1,00	19,00	3° interrato
Box sub.4	16,00	1,00	16,00	3° interrato
Box sub.7	14,00	1,00	14,00	3° interrato
Box sub.9	13,00	1,00	13,00	3° interrato
Box sub.17	15,00	1,00	15,00	3° interrato
Box sub.18	15,00	1,00	15,00	3° interrato
Box sub.20	15,00	1,00	15,00	3° interrato
Posto Auto sub.21	14,00	1,00	14,00	3° interrato
Posto Auto sub.22	11,00	1,00	11,00	3° interrato
Posto Auto sub.23	10,00	1,00	10,00	3° interrato
Box sub.25	25,00	1,00	25,00	2° interrato
Box Auto sub.30	15,00	1,00	15,00	2° interrato
Box Auto sub.41	15,00	1,00	15,00	2° interrato
Posto Auto sub.44	14,00	1,00	14,00	2° interrato
Area in costruzione sub.48	695,00	1,00	695,00	1° interrato

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

Localizzazione	zona centrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	box	Dimensione:	medio
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	Box €/m 1950- €/mq 2900
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteristiche dell'offerta	Privati/impresa	Caratteristiche della domanda	privati;

Arenzano, con una popolazione di circa 11.600 abitanti, è un comune della città metropolitana di Genova. Dista circa 18 Km da Genova.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Secondo i più recenti dati dell'OMI, il prezzo dei box in condizioni normali è compreso tra 1950€/m² e 2.900 €/m²; da 1800 a 2650 €/mq per i posti auto coperti; da 1600 a 2350 €/mq per i posti auto scoperti.

Il valore dei negozi oscilla tra €/mq 2.250 e €/mq 4.400,00

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

Per quanto riguarda i box è stato utilizzato il **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;

per quanto riguarda l'area in corso di costruzione del piano 1° interrato è stato utilizzato il **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.

LOTTO 01.09.01.1

UNITÀ IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE CON AUTORIMESSA

- Descrizione:** fabbricato in corso di costruzione al Piano primo interrato
- Ubicazione:** Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 74.
- Dati Catastali:** C.F. Arenzano, foglio 22, particella 992, sub. 48, P. S1
- Confini** fabbricato: via Sauli Pallavicino, terrapieno, subalterno 264 su due lati.
- Proprietà:** diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000

- Descrizione:** Autorimessa al Piano secondo interrato
- Ubicazione:** Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 74.
- Dati Catastali:** C.F. Arenzano, foglio 22, particella 992, sub. 25, P. S2, int. 104.
- Confini** autorimessa: mappale 264, intercapedine, autorimessa al subalterno 26, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).
- Proprietà:** diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000
- Superficie catastale:** mq 25

LOTTO 01.09.01.2

AUTORIMESSA

- Descrizione:** Autorimessa al Piano terzo interrato
- Ubicazione:** Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 74.
- Dati Catastali:** C.F. Arenzano, foglio 22, particella 992, sub. 2, P. S3, int. 82A
- Confini:** mappale 264, intercapedine, autorimessa al subalterno 3, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).
- Proprietà:** diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000
- Superficie catastale:** mq 25

LOTTO 01.09.01.3

AUTORIMESSA

- Descrizione:** Autorimessa al Piano terzo interrato
- Ubicazione:** Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 74.
- Dati Catastali:** C.F. Arenzano, foglio 22, particella 992, sub. 17, P. S3, int. 69.
- Confini:** autorimessa al subalterno 16, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 18, intercapedine.

Proprietà: diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000

Superficie catastale: mq 15

LOTTO 01.09.01.4

AUTORIMESSA

Descrizione: **Autorimessa** al Piano terzo interrato

Ubicazione: Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 74.

Dati Catastali: **C.F. Arenzano, foglio 22, particella 992, sub. 20, P. S3, int. 72.**

Confini: autorimessa al subalterno 19, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra) su due lati, intercapedine.

Proprietà: diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000

Superficie catastale: mq 15

LOTTO 01.09.01.5

POSTO AUTO COPERTO

Descrizione: **Posto auto** al Piano terzo interrato

Ubicazione: Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 74.

Dati Catastali: **C.F. Arenzano, foglio 22, particella 992, sub. 23, P. S3, int. 75.**

Confini: autorimessa al subalterno 24, terrapieno, autorimessa al subalterno 22, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).

Proprietà: diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000

Superficie catastale: mq 10

LOTTO 01.09.01.6

AUTORIMESSA

Descrizione: **Autorimessa** al Piano secondo interrato

Ubicazione: Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 74.

Dati Catastali: **C.F. Arenzano, foglio 22, particella 992, sub. 41, P. S3, int. 92**

Confini: autorimessa al subalterno 40, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 42, intercapedine.

Proprietà: diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000

Superficie catastale: mq 15