

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° 30/2014		
5	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Residenza Roma 1 Arenzano (GE)	N°rif	01.08.1

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° 2 NEGOZI, N° 1 LOCALE CON BAGNO, N° 1 POSTO MOTO, N° 2 PORZIONI DI TERRENO e N° 4 AUTORIMESSE UBICATE IN CONTESTO CONDOMINIALE DENOMINATO "Residenza Roma 1", nel Comune di Arenzano (GE) in Via Sauli Pallavicino al civico n° 74 e n. 72A.</i>
-------------------------------------	---



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			ARENZANO					
Indirizzo			Via VIA SAULI PALLAVICINO n. 1, 72A e 74.					
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
22	264	81		C/6	1	3 mq	mq 3	€. 32,23
22	264	130		C/6	2	12 mq	mq 13	€. 150,60
22	264	138		C/6	2	12 mq	mq 13	€. 150,60
22	264	151		C/6	2	19 mq	mq 23	€. 238,45
22	264	174		C/6	2	12 mq	mq 13	€. 150,60
22	264	6		C/1	8	38 mq	mq 45	€. 2.733,81
	266	5						
22	264	8		C/1	8	28 mq	mq 38	€. 2.014,39
22	264	22		A/2	3	vani 1,5	mq 18	€. 340,83
22	264	112		F/1		73 mq		
22	264	187		F/1		14 mq		
CONFINI posto moto al sub. 81: autorimessa subalterno 80, ente comune individuato dal subalterno 1 su due lati (area comune di accesso e manovra), ed intercapedine. autorimessa al sub. 130: intercapedine, autorimessa al subalterno 131, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 189. autorimessa al sub. 138: intercapedine, autorimessa al subalterno 167, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 137. autorimessa al sub. 151: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 150, intercapedine, rampa di accesso. autorimessa al sub. 174: intercapedine, autorimessa al subalterno 136, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 173. negozio alle particelle graffate 264 subalterno 6 e 266 subalterno 5: subalterno area di passaggio al subalterno 188, via Serafino Rapallo, altra unità al foglio 22 mappale 266 e altra unità immobiliare al subalterno 117.								

negozio al sub.8:	unità immobiliare al subalterno 117, altra unità al foglio 22 mappale 266, altra unità immobiliare al subalterno 9, ente comune individuato dal subalterno 1.
locale con bagno al sub.22:	mappale 262, via Serafino Rapallo, unità immobiliare al subalterno 23 e vano scala comune al subalterno 1.
Terreno al sub. 112:	via S. Pallavicino, subalterni 1, 186, e mappale 268.
Terreno al sub. 187:	subalterni 186, 183, 1 e mappale 268.

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

UBICAZIONE	
Comune	Arenzano
Provincia	Genova
Indirizzo	Via Sauli Pallavicino per i Box interrati n. 72A; Via Sauli Pallavicino n°1 e 74 per i restanti immobili.
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 storico 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
Descrizione immobili: Il complesso condominiale (ex albergo Roma) si compone di tre corpi di fabbrica e si sviluppa per 7 piani fuori terra oltre a due piani interrati. La destinazione dell'edificio è mista, il piano terra è adibito prevalentemente ad attività commerciali, i piani superiori sono ad uso residenziale. I due piani interrati ad uso autorimesse sono collegati internamente tra loro tramite una rampa carraia elicoidale avente accesso da via Pallavicino e collegata direttamente a mezzo corsia di manovra con il primo piano interrato del fabbricato principale. L'area esterna, sovrastante il parcheggio sotterraneo pertinente all'edificio, è stata sistemata a verde e adibita a pubblico passaggio.

Il sub. **6** è costituito da un negozio posto nella galleria del piano terra ed è composto da due vani, bagno e accessori;

Il sub. **8** è costituito da un negozio al piano terra prospiciente il giardino ad uso pubblico, ed è formato da due vani, bagno e accessori e corte di pertinenza;

il sub. **22** è una porzione di abitazione composta da un vano con bagno, facente parte di un'unità immobiliare più ampia non oggetto di vendita forzata.

Il sub. **81** è un angusto posto moto al piano primo interrato, recuperato in prossimità dell'ingresso dell'unità immobiliare individuata al sub.80.

I sub. **130, 138, 151, 174** sono autorimesse realizzate al piano secondo interrato, raggiungibili dalla rampa carraia che origina da via S. Pallavicini.

La porzione di terreno individuata con il **mappale 112** è un reliquato che corrisponde all'ingresso e al sedime di pertinenza dell'immobile costruito sul mappale 268.

La piccola porzione di terreno individuata con il **mappale 187** è un reliquato posto sul retro del plateatico del ristorante la Fenice individuato dal mappale 183.

Struttura	Negozi e Appartamenti: muratura di laterizio con solai in latero cemento Box: in cemento armato
Tramezzature	Appartamenti e Negozi: in laterizio forato da cm. 8
Serramenti interni ed esterni	Negozi: Finestre e Vetrine in alluminio e tapparelle in alluminio verniciato, doppio vetro. Portoncino d'ingresso blindato (sub.8) e porte interne tamburate. Box: serrande in lamiera zincata con apertura manuale
Pavimentazioni	Negozi: in piastrelle monocottura, bagni in piastrelle in ceramica. Box in cemento liscio.
Impianti	Negozi dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termosifoni e impianto di climatizzazione; I box sono dotati di impianto elettrico con punto luce.
STATO DI CONSERVAZIONE DELLE UNITA' : mediamente buono.	

Sezione c	TITOLARITA'
a favore	Villa Gavotti S.R.L.
Contro	.
Atto	Fusione Notaio Rodolfo Givri di Lavagna del 17/12/2001 al numero 48151
Registrazione	A Chiavari 18/12/2001 al n. 2531
Trascrizione	A Genova il 07/01/2002 al registro part. N. 271

Con atto ai rogiti del Notaio Roberto Dini di Milano in data 8/2/1999, rep. 40341, trascritto il 10/03/1999 ai nn. 6070/4212 - 6071/4213, è stata costituita a favore del Comune di Arenzano **servitù di uso pubblico** per il collegamento tra la Via Pallavicini, e la Via Rapallo; e contestualmente è stata venduta al Comune medesimo la proprietà superficiaria di una realizzanda sala polifunzionale al piano primo sottostrada. Mentre con atto ai rogiti del medesimo Notaio in data 26/2/1999, rep. 40413, trascritto il 10/03/1999 ai nn. 6072/4214, **le autorimesse da realizzare sono state vincolate a pertinenza del complesso edilizio.**

Con atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano Genova in data 8/10/2003, rep. 49078/9427, trascritto il 16/10/2003 ai nn. 37477/22602, sono state individuate varie autorimesse asservite ai sensi dell'art.9 della legge 24/03/1989 n.122 con vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio a favore del Comune di Arenzano ed a servizio del territorio del Comune di Arenzano; e ciò a modifica del vincolo precedentemente costituito con il sopra menzionato atto ai rogiti del Notaio Roberto Dini di Milano in data 10/3/1999, rep. 40413. Fra le autorimesse vincolate figurano anche quelle sopra descritte ed individuate dai **subalterni 130 e 138.**

Con atto autenticato dal Notaio Paolo Givri di Lavagna in data 11/12/2009, rep. 8339/2797, trascritto il 31/12/2009 ai nn. 43004/29192, il Comune di Arenzano ha ritrasferito alla società VILLA GAVOTTI SRL la proprietà superficiaria che aveva acquistato in data 8/2/1999, rep. 40341; e tra le unità immobiliari in tal modo ritornate in proprietà piena della società vi era anche quella sopra descritta ed individuate dal **subalterno 6.**

Strumento urbanistico	Piano di recupero di iniziativa privata - adottato con delibera del Consiglio Comunale di Arenzano numero 55 del 18 ottobre 1996, approvato con delibera numero 18 del 14 febbraio 1997 e numero 53 del 3 settembre 1997.
Titolo abilitativo	La costruzione del fabbricato ex "Hotel Roma" è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. La ristrutturazione è avvenuta con Concessione Edilizia n. 14998/2166 del 10/05/1999 e successive varianti del 03/11/2000 n. 3562/5552 e del 14/06/2001 n. 14115/4132, oltre alla DIA del 20/10/2003 (per leggera modifica del box individuato al subalterno 174)
Altri provvedimenti	Agibilità presentata il 16/06/2005 n protocollo 10642 per le sole norme igienico sanitarie.

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali è stato possibile accertare che sono state rilasciate anche le seguenti pratiche edilizie:

- In data 23/10/12 prot. 20264 è stato rilasciato permesso di Costruire in Sanatoria n° 21423 per cambio di destinazione d'uso in attività commerciale del negozio 3 (pratica 3167/21423 del 26/02/2004) corrispondente al mappale 254 **subalterno 6**.
- Il box individuato con il **subalterno 130** (ex 82) è stato modificato in seguito al Permesso di costruire 3668/12027 del 11/07/05, in variante alla Concessione Edilizia n° 9062 del 15/12/03 per la realizzazione dell'accesso all'adiacente parcheggio denominato "Roma 2".

Per i restanti immobili si precisa che in data 15/02/2010 è stato rilasciato il permesso di Costruire in sanatoria n° 21422 per esecuzione delle finiture complessive e dei dettagli architettonici.

Considerando che i beni sono conformi ai disegni grafici e agli elaborati catastali prodotti, si considera regolare la posizione edilizio urbanistica dei beni.

Sezione E		CONSISTENZE		
Modalità di rilievo		Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Autorimesse				
Posto Moto sub.81	3,00	1,00	1,00	1° terreno
Box sub.130	13,00	1,00	13,00	2° terreno
Box sub.138	13,00	1,00	13,00	2° interrato
Box sub.151	23,00	1,00	23,00	2° interrato
Box sub.174	13,00	1,00	13,00	2° interrato

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL	
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Commerciale				
Negoziò al sub. 6	35	1,00	35,00	terreno
Locale accessorio	33	0,50	16,50	1° interrato
Totale			51,50	
Negoziò al sub. 8	17	1,00	17,00	terreno
Locale accessorio	22	0,50	11,00	1° interrato
Corte	28	0,10	2,80	1° interrato
Totale			30,80	

Modalità di rilievo		Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL	
Calcolo superficie commerciale					
Destinazione		Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Residenziale					
Porzione di appartamento sub.22		18	1,00	18,00	3° piano

Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Criterio di misurazione	SEL	
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Altro				
Area urbana al sub. 112	73	1,00	73,00	terreno
Area urbana al sub. 187	14	1,00	14,00	terreno

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

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 dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone ad Arenzano è compreso in tutta la città tra 1.100 €/m² e 3.900 €/m² per la compravendita e tra 3,5 €/m² mese e 10,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il valore dei negozi a seconda della posizione varia tra €/mq 2250 e €/mq 4400.

Il valore dei box oscilla tra €/mq 1950 e €/mq 2900.

Le indagini svolte hanno permesso di accertare che il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 2.550 €/m² e 4.400 €/m².

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.

Sezione I	OSSERVAZIONI
------------------	---------------------

Per quanto riguarda il sub.22 è stato attribuito un valore a corpo considerando che si tratta di un immobile in condizione di monopolio bilaterale. Trattandosi di un bene indissolubilmente legato all'adiacente appartamento il valore risulta inevitabilmente influenzato da condizioni inerenti la specifica forza contrattuali del proprietario della restante porzione.

Verbania il 19.10.2022

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 01.08.1.01

Negozio

Descrizione: **Negozio** al Piano terra**Ubicazione:** Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 1.**Dati Catastali:** **C.F. Arenzano, foglio 22, particella 264, sub. 6 graffato alla particella 266 sub. 5, P. T, int. N3.****Confini:** Negozio: subalterno area di passaggio al subalterno 188, via Serafino Rapallo, altra unità al foglio 22 mappale 266 e altra unità immobiliare al subalterno 117.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 45**LOTTO 01.08.1.02**

Negozio

Descrizione: **Negozio** al Piano terra**Ubicazione:** Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 1.**Dati Catastali:** **C.F. Arenzano, foglio 22, particella 264, sub. 8, P. T, int. 1T.****Confini:** Negozio: unità immobiliare al subalterno 117, altra unità al foglio 22 mappale 266, altra unità immobiliare al subalterno 9, ente comune individuato dal subalterno 1.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 38**LOTTO 01.08.1.03**

Porzione di appartamento

Descrizione: **Porzione di appartamento** al Piano 3°**Ubicazione:** Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 74.**Dati Catastali:** **C.F. Arenzano, foglio 22, particella 264, sub. 22, P. 3.****Confini:** porzione di appartamento: altra u.i.u., via Serafino Rapallo, unità immobiliare al subalterno 23 e vano scala comune al subalterno 1**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 18

LOTTO 01.08.1.04

POSTO MOTO

Descrizione: Posto moto al Piano primo interrato
Ubicazione: Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 72A.
Dati Catastali: C.F. Arenzano, foglio 22, particella 264, sub. 81, P. S1, int. A.
Confini: Posto moto: autorimessa subalterno 80, ente comune individuato dal subalterno 1 su due lati (area comune di accesso e manovra), ed intercapedine.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 3

LOTTO 01.08.1.05

AUTORIMESSA

Descrizione: Posto auto al Piano secondo interrato
Ubicazione: Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 72A.
Dati Catastali: C.F. Arenzano, foglio 22, particella 264, sub. 130, P. S2, int. 58.
Confini: Autorimessa: intercapedine, autorimessa al subalterno 131, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 189.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 12

LOTTO 01.08.1.06

AUTORIMESSA

Descrizione: Posto auto al Piano secondo interrato
Ubicazione: Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 72A.
Dati Catastali: C.F. Arenzano, foglio 22, particella 264, sub. 138, P. S2, int. 49.
Confini: Autorimessa: intercapedine, autorimessa al subalterno 167, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 137.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 13

LOTTO 01.08.1.07

AUTORIMESSA

Descrizione: Posto auto al Piano secondo interrato
Ubicazione: Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 72A.
Dati Catastali: C.F. Arenzano, foglio 22, particella 264, sub. 151, P. S2, int. 32.
Confini: Autorimessa: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 150, intercapedine, rampa di accesso.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 23

LOTTO 01.08.1.08

AUTORIMESSA

Descrizione: Posto auto al Piano secondo interrato
Ubicazione: Arenzano, via Sauli Pallavicino n. 72A.
Dati Catastali: C.F. Arenzano, foglio 22, particella 264, sub. 174, P. S2, int. 52.
Confini: Autorimessa: intercapedine, autorimessa al subalterno 136, ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 173.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 13