

GRUPPO PALESE		Fallimento n° 30/2014		
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Autosilo Marotto "Box Camper" Viale Villa Gavotti - Genova	N°rif	01.03.02

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in viale Azari n.8, 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 SAS, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

OGGETTO DELLA STIMA:	<i>n.2 AUTORIMESSE PER CAMPER NELL'AUTOSILOS MAROTTO "BOX CAMPER", IN VIALE VILLA GAVOTTI a GENOVA (GE).</i>
-----------------------------	--



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

N.	Intestazione	QUOTA
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. P.IVA 01107450031	1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		GENOVA						
Indirizzo		Viale Villa Gavotti, n. 10						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
51	2324	13		C/6	6	29 mq	33 mq	€. 374,43
51	2324	64		C/6	6	45 mq	48 mq	€. 581,01
CONFINI		Sub. 13: area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai sub. 12 e 14; Sub. 64: area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai sub. 63 e 65;						

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova (GE)
Indirizzo	Viale Villa Gavotti 10
ZONA	
Posizione	Zona periferica ad est rispetto alla città, nella località Multedo, è un quartiere del ponente genovese, amministrativamente compreso nel Municipio VII Ponente;
Caratteristiche	Area è circondata da fabbricati a carattere condominiale.
Viabilità	Buona, il sito è posizionato a monte dell'autostrada A10, a pochi metri dalla Via Aurelia, un'arteria principale del quartiere.
Attrezzature e servizi	I principali servizi offerti dalla località sono ubicati nel raggio di pochi km.

CARATTERISTICHE FABBRICATI

Descrizione immobile: Parcheggio privato denominato "Marotto" con destinazione autorimesse per camper costituito da un solo piano interrato con sovrastante copertura destinata ad impianto sportivo destinato a campo di calcio con relativi servizi e locale commerciale di pertinenza.

Oggetto di stima sono:

2 autorimesse per camper al piano terra;

Pavimentazioni	La pavimentazione di autorimesse in cls liscio con finitura al quarzo
Serramento	Serranda elettrica in metallo. Il subalterno 64 è dotato di doppia apertura.
Impianti	L'unico impianto presente è quello elettrico

STATO DI CONSERVAZIONE: buona

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

a favore	VILLA GAVOTTI S.R.L.
Contro	xxx
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova del 02/07/1985 rep 27606/6316
Trascrizione	A Genova il 25/07/1985 nn 18954/13301

trattavasi 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 a rogito del Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 11/03/1981, e successivamente oggetto della Convenzione Edilizia a rogito del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 28/11/1990, rep. 13788, trascritta a Genova il 27/12/1990 ai nn. 30199/20259.

VINCOLI E SERVITU': occorre fare riferimento al regolamento condominiale e ai patti e condizioni relativi alla Convenzione Urbanistica.

In particolare si segnala la servitù di passaggio pedonale relativa alla scala esterna pedonale per l'accesso alla soprastante area, a destinazione pubblica.

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

Titolo abilitativo	Determinazione Dirigenziale n. 2005/118.9/00009 del 19/05/2005. Dia del 30/12/2005 n. 7347/05, Variante del 05/12/2006 n 7816/06. Dichiarazione di agibilità con provvedimento n.100 del 17/07//2009
Convenzione	Convenzione edilizia trascritta a Genova il 09/06/2005 ai nn. 26933/16428, stipulata tra la società Villa Gavotti Srl ed il Comune di Genova con atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 12/05/2005, rep. 54582/9971, per la realizzazione dell'impianto sportivo sovrastante il corpo autorimesse; contenente obblighi di cessione gratuita (già avvenuta) e di costituzione di servitù di uso pubblico.

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali gli immobili risultano regolari.

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

Modalità di rilievo	Rilievo diretto	Criterio di misurazione		SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Autorimesse				
Box sub.13	33	1,00	33,00	terreno
Box sub.64	48	1,00	48,00	terreno

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

L'indagine è stata svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di box.

Multedo è una zona della città di Genova, distante circa 6100 metri dal centro.

In zona i box per camper sono molto richiesti e vengono venduti mediamente ad un valore compreso tra €/mq 1.800 e €/mq 2.200;

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;

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 15/03/2023

LOTTO 01.03.02

1

Autorimessa camper

Descrizione: ampio spazio coperto ad uso autorimessa, al piano terra
Ubicazione: Genova (GE), Viale Villa Gavotti n.10,
Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 51, mappale 2324, sub. 13, P.T, int. 12**
Confini: area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai sub. 12 e 14;
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 33

LOTTO 01.03.02

2

Autorimessa camper

Descrizione: ampio spazio coperto ad uso autorimessa, al piano terra
Ubicazione: Genova (GE), Viale Villa Gavotti n.10,
Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 51, mappale 2324, sub. 64, P.T, int. 25**
Confini: area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai sub. 63 e 65;
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 49