

GRUPPO PALESE		FALLIMENTO n° 30/2014		
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	MULTEDO-Edificio 4 Bramante-Genova (GE)	N°rif	01.01.05

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 AUTORIMESSA ubicata in Viale Villa Gavotti, Edificio 4 Bramante, in Località Multedo, COMUNE DI GENOVA (GE).</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		GENOVA						
Indirizzo		Viale Villa Gavotti n. 116 Interno46 Piano S2						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
43	1142	57	1A	C/6	6	16 mq	Totale 17 mq	€ 76,02
CONFINI		Sub. 57: da due lati con spazio comune di accesso, autorimessa al subalterno 58 e terrapieno.						

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

UBICAZIONE	
Comune	Genova
Provincia	Genova
Indirizzo	Viale Villa Gavotti, n.116 Località Multedo
ZONA	
Posizione	Zona periferica, posta ad est della città - 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 autorimessa al piano secondo interrato nel Condominio 4 - Bramante. La fruibilità del bene risulta penalizzata dalla presenza di un pilastro interno.

Struttura	Box: in cemento armato
Tramezzature	Box in blocchetti di cemento;
Serramenti	Box: serrande in lamiera zincata;
Pavimentazioni	Box in cemento liscio.
Impianti	Ogni box ha un contatore elettrico autonomo e punto luce.
STATO DI CONSERVAZIONE: mediamente discreto.	

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

a favore	VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova in data 16/05/1990, rep. 41602
Trascritto	A Genova il 18/06/1990 ai nn. 15343/9809
a favore	VILLA GAVOTTI S.R.L.
Atto	Compravendita, Notaio Rosa Voiello di Genova in data 21/12/1990, rep. 43493
Trascritto	A Genova il 15/01/1991 ai nn. 2315/1785

trattavasi originariamente di area edificabile, comprende anche superfici ulteriori e diverse rispetto a quella che è poi diventata l'area di insistenza 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.**

Parte dell'area di insistenza e pertinenza del fabbricato, corrisponde a quanto in origine individuato dalle particelle 413 e 879, risulta oggetto delle **servitù di elettrodotto** costituita a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, con sede in Roma, con atto autentico dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 10/04/1991, rep. 14128, trascritto a Genova 08/05/1991 ai nn. 11995/8329.

Parte dell'area di pertinenza del fabbricato, corrispondente a quanto in origine individuato dalle particelle 881/884/886, 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, diretto 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. 185 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 dell'ulteriore pratica edilizia:

- manutenzione straordinaria per Superbonus CILA del 25/11/2022 prot. 18530/2022.

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

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

Calcolo superficie commerciale

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Box mapp.1142 sub.57	17	1,00	17	S2

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

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di box in zona.

Secondo i dati più recenti OMI (1 semestre 2022) per i box in condizioni normali il valore è compreso tra €/mq 1350 e €/mq 2000.

Localizzazione	zona semicentrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	box	Dimensione:	medio
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	Box €/m 1350- €/mq2000
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteristiche dell'offerta	Privati/impresa	Caratteristiche della domanda	privati;

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 15.02.2023

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 01.01.05

1

Autorimessa

Descrizione: **Autorimessa** al Piano secondo interrato

Ubicazione: Genova, Località Multedo, Viale Villa Gavotti, n. 116,

Dati Catastali: **C.F. Genova, foglio 43, mappale 1142, sub. 57, P.S2, int.46**

Confini: da due lati con spazio comune di accesso, autorimessa al subalterno 58 e terrapieno.

Proprietà: Quota 1000/1000

Superficie catastale: mq 17