R.G.512/08

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

promossa da

CARIGE SPA Studio Legale GRONDONA

contro

Sig.ri

MEMORIA TECNICA di STIMA

del Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Geom. Marco Maura.

Il sottoscritto Geom.Marco Maura iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Genova al n.1922 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Genova nominato Esperto Estimatore il giorno 2.10.2008 nella Procedura in epigrafe dal Giudice Delegato Dott,ssa Canepa ,in data 16 ottobre 2008 ha dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio del sottoscritto e in data 21 ottobre 2008 si è provveduto ad eseguire un primo accesso presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva ,successivamente si sono esperiti altri due sopralluoghi al fine di visionare ed eseguire i rilievi di tutti gli immobili compresi nella procedura. Durante il sopralluogo è stato controllato lo stato dell'immobile ed è stata eseguita documentazione fotografica

In tale data erano presenti le due parti esecutate .

Successivamente si è provveduto a controllare presso il Comune di Isola del Cantone la regolarità edilizia e all'Agenzia del Territorio sono stati recuperati i documenti di accatastamento.

Gli immobili compresi nella procedura sono stati sottoposti dal Comune di

Isola del Cantone ad un cambio di numero civico .

La procedura di esecuzione richiede la valutazione di :

ELENCO IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE

VIA ROMA CIV.181	**NEGOZIO**
VIA ROMA CIV.183 INT.1	**APPARTAMENTO**
VIA ROMA CIV.183 INT.2	**APPARTAMENTO**
VIA ROMA CIV.187 INT.1	**APPARTAMENTO**
VIA ROMA CIV.187 INT.2	**APPARTAMENTO**
VIA ROMA CIV.187 INT.3	**APPARTAMENTO**
VIA ROMA CIV.185 -189	**BAR**
VIA SERRI 7	**MAGAZZINO**

Gli immobili di Via Roma sono parti di un unico edificio di proprietà totale delle parti esecutate, per cui si effettua una descrizione comune a tutti della struttura delle parti esterne e delle parti comuni mentre verrà particolareggiata la descrizione di finiture e particolari caratteristiche di ogni immobile.

L'immobile in oggetto è situato nel centro dell'abitato principale di Isola del Cantone quindi in Zona centrale comoda per accessi e necessità.

L'edificio è composto di due piani oltre il piano terra e di un piano interrato

L'edificio è una costruzione anteguerra ,i prospetti esterni non sono stati sottoposti a manutenzione di recente e sono in mediocri condizioni,ha una struttura principale in muratura mista pietre e mattoni ,solai in legno e pareti divisorie in mattoni o muri di spina in pietra.

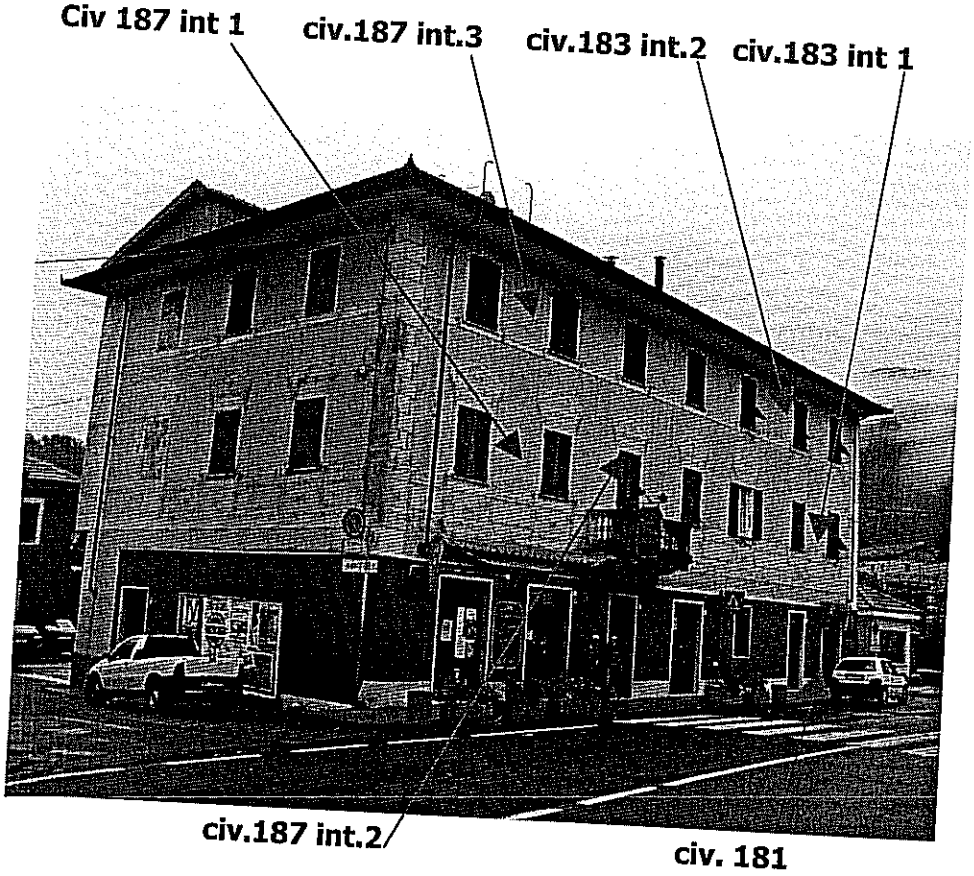
La copertura è in tegole marsigliesi con struttura in legno

Agli immobili interni si accede da due portoni separati il civ. 183 ed il civ.187. Il vano scala che serve gli immobili del civ.183 è in discrete condizioni di manutenzione ,mentre il vano scala del civ. 187 è in stato di semi abbandono.

Il pano terra è occupato per buona parte dal bar denominato "Caffè della posta " vi è inoltre un altro esercizio pubblico al civ. 181.

Il prospetto su Via Roma è parzialmente in ordine mentre il prospetto sul retro si presente come un cantiere in via di lavorazione.

L'edificio è stato costruito con le caratteristiche di case di media qualità e tutti gli immobili sono di dimensioni medio piccole.



VALUTAZIONE VIA ROMA CIV.181 NEGOZIO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è posto al piano terra

L'immobile ha esposizione su due lati sud ed est ed è in posizione abbastanza luminosa anche se vicino alle altre costruzioni circostanti.

L'accesso avviene direttamente sulla via Roma .

I pavimenti interni sono in graniglia .

Le pareti interne sono in buono stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono legno con vetro semplice e la porta di ingresso è in alluminio anodizzato con vetro doppio;

Tutti i serramenti sono in buone condizioni di manutenzione.

Nell'immobile non esiste impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo .

Tutti gli impianti sono a norma come da certificazione allegata ,

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Negozio mq. 30,45.

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali .

mq. 30,45

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

– proprietario per 500/1000

– Proprietario per 500/1000

- Foglio 29 - Mappale 121 - Subalterno 11

-Categoria C / 2 - Classe 2 - Consist.30 mq.

- Rendita catastale € 44,93

l'immobile è composto da:

n.1 vano adibito ad attività commerciale.

L'immobile confina sul lato nord con il vano scala , a est con il sub. 12,a sud con proprietà comunale , ovest con la Via Roma.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto ai Sig. in forza di successione del padre denunciata all'ufficio Registro delle Successioni in data 12 .8.1986 al n.17 vol.4720 il quale lo aveva acquistato con rogito del Notaio Gallo Filippo datato 3 febbraio 1950 .

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta dato in locazione con contratto alla Sig.ra come laboratorio di parrucchiera-estetista con locazione di anni sei iniziata in data 15.6.2004 e fine 31.5.2010

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è nelle condizioni in cui è stato costruito per cui vi è la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è conforme a quanto in sito ,non è conforme la categoria in quanto accatastato come magazzino C2 mentre è adibito a negozio e quindi la categoria di appartenenza è C1 .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

a) Ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo su ½ a carico di iscritta il giorno 23.12.2004 a favore per la somma di €. 7.000,00

b) Ipoteca esattoriale su ½ a carico di iscritta il giorno 9.11.2005 a favore di Gest Line spa per la somma di €.151.761,91 di capitale per un totale di €.303.523,82

c) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali su ½ a carico di iscritta il giorno 19.10.2007 a favore di per la somma di €.100.000,00

d) Atto di pignoramento iscritto il giorno 20.6.2008 n. 5887 a favore di Banca Carige spa .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile ha regolarità edilizia allo stato attuale sarà valutato come negozio.

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona nella quale prevalgono le abitazioni di tipo economico , l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2006 secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a

€ 38.000,00

(trentottomila euro)

VALUTAZIONE VIA ROMA CIV.183 int. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso avviene dalle scale con il portone sulla Via Roma civ. 183 ,con numero interno 1 ,il portone e le scale dell'edificio non sono state ristrutturate di recente e quindi in mediocri condizioni.

L'immobile è posto al piano primo rispetto al portone di ingresso .

L'immobile ha esposizione su due lati est ed ovest ed è in posizione abbastanza luminosa non vicino alle altre costruzioni circostanti .

Sul lato est si affaccia una camera ed il soggiorno dai quali si accede al terrazzo ,il bagno altra camera e cucina affacciano sul lato ovest sulla Via Roma .

I pavimenti interni sono in graniglia compresi quelli di cucina e tutti in mediocri condizioni , il bagno ha rivestimento e pavimento in ceramica di tipo vecchio .

Le pareti interne sono in pessimo stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono legno con vetro semplice e persiane in legno , sono in legno tamburato le porte interne ed il portoncino di ingresso;

Tutti i serramenti sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Nell'immobile esiste impianto di riscaldamento centralizzato e acqua calda autonomo .

Tutti gli impianti sono obsoleti .

E' annessa all'immobile una cantina al piano interrato.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento mq. 81,26.

terrazzo mq. 26,49. cantina mq. 4.72

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali, al 20% del terrazzo,25% della cantina

superficie commerciale **mq. 87,73.**

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

- proprietario per 500/1000
- Proprietario per 500/1000

- Foglio 29 - Mappale 121 - Subalterno 4
- Categoria A / 3 - Classe 2 - Consist. 5 vani
- Rendita catastale € 289,22

l'immobile è composto da:

n.1 ingresso – n.2 camere – n.1 soggiorno – n.1 bagno

n.1 cucina – n..1 terrazzo – n. 1 cantina

L'immobile confina sul lato nord con il vano scala e l'int 1 del civ 187, a est con la proprietà FFSS ,a sud con proprietà comunale , ovest con la Via Roma.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto ai Sig.

in forza di successione del padre

denunciata all'ufficio Registro

delle Successioni in data 12 .8.1986 al n.17 vol.4720 il quale lo aveva acquistato con rogito del Notaio Gallo Filippo datato 3 febbraio 1950 .

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta dato in locazione senza contratto.

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è nelle condizioni in cui è stato costruito per cui vi è la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

a) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a carico di iscritta il giorno 27.2.1998 a favore di Banca Carige spa per la somma di lire 1.500.000.000

e) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali su ½ a carico di iscritta il giorno 19.10.2007 a favore di per la somma di €.100.000,00

f) Atto di pignoramento iscritto il giorno 20.6.2008 n. 5887 a favore di Banca Carige spa .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile ha regolarità edilizia sarà valutato come abitazione .

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona nella quale prevalgono le abitazioni di tipo economico ,l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2006 secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a

€ 85.000,00

(ottantacinquemila euro)

VALUTAZIONE VIA ROMA CIV.183 int. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso avviene dalle scale con il portone sulla Via Roma civ. 183 ,con numero interno 2 ,il portone e le scale dell'edificio non sono state ristrutturate di recente e quindi in mediocri condizioni.

L'immobile è posto al piano secondo rispetto al portone di ingresso .

L'immobile ha esposizione su due lati est ed ovest ed è in posizione abbastanza luminosa non vicino alle altre costruzioni circostanti .

Sul lato est si affaccia una camera ed il soggiorno dai quali si accede al terrazzo ,il bagno altra camera e cucina affacciano sul lato ovest sulla Via Roma .

I pavimenti interni sono in graniglia compresi quelli di cucina e tutti in mediocri condizioni , il bagno ha rivestimento e pavimento in ceramica di tipo vecchio .

Le pareti interne sono in pessimo stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono legno con vetro semplice e persiane in legno , sono in legno tamburato le porte interne ed il portoncino di ingresso;

Tutti i serramenti sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Nell'immobile esiste impianto di riscaldamento centralizzato e acqua calda autonomo .

Tutti gli impianti sono obsoleti .

E' annessa all'immobile una cantina al piano interrato.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento	mq.	81,26.
cantina	mq.	10,07.

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali, al 25% della cantina

superficie commerciale **mq. 83,77.**

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

- proprietario per 500/1000
- Proprietario per 500/1000

- Foglio 29 - Mappale 121 - Subalterno 5

-Categoria A / 3 - Classe 2 - Consist. 5 vani

- Rendita catastale € 289,22

l'immobile è composto da:

n.1 ingresso – n.2 camere – n.1 soggiorno – n.1 bagno

n.1 cucina – n..1 poggiolo – n. 1 cantina

L'immobile confina sul lato nord con il vano scala e l'int 1 del civ 187, a est con la proprietà FFSS ,a sud con proprietà comunale , ovest con la Via Roma.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto ai

di successione del padre Profumo Leopoldo denunciata all'ufficio Registro delle Successioni in data 12 .8.1986 al n.17 vol.4720 il quale lo aveva acquistato con rogito del Notaio Gallo Filippo datato 3 febbraio 1950 . in forza

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta dato in locazione senza contratto.

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è nelle condizioni in cui è stato costruito per cui vi è la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

a) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a carico di

iscritta il giorno 27.2.1998 a favore di Banca Carige spa per la somma di lire 1.500.000.000

g) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali su ½ a carico di iscritta il giorno 19.10.2007 a favore di per la somma di €.100.000,00

b) Atto di pignoramento iscritto il giorno 1.7.2008 a favore di Banca Carige spa .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile ha regolarità edilizia sarà valutato come abitazione .

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona nella quale prevalgono le abitazioni di tipo economico ,l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2006 secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a

€ 83.000,00

(ottantatremila euro)

VALUTAZIONE VIA ROMA CIV.187 int. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso avviene dalle scale con il portone sulla Via Roma civ. 187 ,con numero interno 1 ,il portone e le scale dell'edificio sono in stato di completo abbandono

L'immobile si sviluppa su due piani l'ingresso è posto al piano secondo

rispetto al portone di ingresso .

L'immobile ha esposizione su due lati est ed ovest ed è in posizione abbastanza luminosa non vicino alle altre costruzioni circostanti .

L'immobile è in fase di abbandono di una ristrutturazione iniziata alcuni anni fa e mai completata, nell'immobile al piano secondo dovrebbero essere creati un soggiorno ,un bagno con antibagno e una zona cottura, una scala a chiocciola dovrà collegare i due piani ed al piano primo due camere ,un bagno ed un disimpegno .

L'immobile ha due affacci sulla strada retrostante sul lato ovest e sul lato est sulla Via Roma .

I pavimenti interni sono stati tutti demoliti e quindi vi è il massetto di cemento.

Le pareti interne sono state in parte trattate ed in parte ancora allo stato grezzo (intonaco o mattoni a vista), sulla parte retrostante dell'edificio non vi sono serramenti né interni né esterni (vedi documentazione fotografica) esistono sul lato di via Roma i vecchi serramenti originali dell'edificio.

Nell'immobile non sono ancora stati eseguiti gli impianti di riscaldamento e acqua .

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento	mq.	70,28.
terrazzo	mq.	11,20.

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali, al 20% del terrazzo

superficie commerciale **mq. 72,40.**

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

- proprietario per 500/1000
- Proprietario per 500/1000

- Foglio 29 - Mappale 121 - Subalterno 6
- Categoria A / 3 - Classe 2 - Consist. 5,5 vani
- Rendita catastale € 318,14

L'immobile confina sul lato nord con il vano scala e l'int 1 del civ 187, a est con la proprietà FFSS ,a sud con proprietà comunale , ovest con la Via Roma.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto ai di successione del padre in forza denunciata all'ufficio Registro delle Successioni in data 12 .8.1986 al n.17 vol.4720 il quale lo aveva acquistato con rogito del Notaio Gallo Filippo datato 3 febbraio 1950 .

L'immobile si trova in via di ristrutturazione

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso non sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è parte dell'edificio indicato con il civ 187, sottoposto ad un progetto di manutenzione straordinaria con modifiche con una prima autorizzazione n.201 del 15/2/1993 e una seconda numero 6/99 del

2.11.1999 , è stato realizzato difformemente dal progetto sia all'interno che all'esterno ,ad oggi non completato e quindi non vi è la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è stata presentata senza essere stato finito è non conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

h) Ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo su ½ a carico di iscritta il giorno 23.12.2004 a favore di per la somma di €. 7.000,00

i) Ipoteca esattoriale su ½ a carico di iscritta il giorno 9.11.2005 a favore di Gest Line spa per la somma di €.151.761,91 di capitale per un totale di €.303.523,82

j) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali su ½ a carico di iscritta il giorno 19.10.2007 a favore di per la somma di €.100.000,00

a) Atto di pignoramento iscritto il giorno 1.7.2008 a favore di Banca Carige spa .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile non ha regolarità edilizia e che l'immobile si trova in via di ristrutturazione ed è stato abbandonato, all'interno non sono stati finiti i lavori per cui l'immobile è inabitabile , per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona nella quale prevalgono le abitazioni di tipo economico ,l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione

si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2006 secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a **€ 45.000,00**

(quarantacinquemila euro)

VALUTAZIONE VIA ROMA CIV.187 int. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso avviene dalle scale con il portone sulla Via Roma civ. 187 ,con numero interno ,il portone e le scale dell'edificio sono in stato di completo abbandono

L'ingresso è posto al piano primo rispetto al portone di ingresso .

L'immobile ha esposizione su due lati est ed ovest ed è in posizione abbastanza luminosa non vicino alle altre costruzioni circostanti .

L'immobile è in fase di abbandono di una ristrutturazione iniziata alcuni anni fa e mai completata, nell'immobile dovrebbero essere creati un ingresso e corridoio ,un bagno , un soggiorno con cucina, due camere ,un ripostiglio.

L'immobile ha tre affacci sulla strada retrostante sul lato ovest sulla piazza Mazzini e sul lato est sulla Via Roma .

I pavimenti interni sono stati tutti demoliti e quindi vi è il massetto di cemento.

Le pareti interne sono state in parte trattate ed in parte ancora allo stato grezzo (intonaco o mattoni a vista), sulla parte retrostante dell'edificio non

vi sono serramenti né interni né esterni (vedi documentazione fotografica) esistono sul lato di via Roma i vecchi serramenti originali dell'edificio.

Nell'immobile non sono ancora stati eseguiti gli impianti di riscaldamento e acqua .

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento	mq.	87,27.
terrazzo	mq.	6,16.

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali, al 20% del terrazzo

superficie commerciale **mq. 88,75.**

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

– proprietario per 500/1000

– Proprietario per 500/1000

- Foglio 29 - Mappale 121 - Subalterno 7

-Categoria A / 3 - Classe 2 - Consist. 6,5 vani

- Rendita catastale € 375,98

L'immobile confina sul lato nord con p.zza Mazzini, a est con la proprietà FFSS ,a sud con proprietà comunale , ovest con la Via Roma.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto ai Sig in forza di successione del padre denunciata all'ufficio Registro

delle Successioni in data 12 .8.1986 al n.17 vol.4720 il quale lo aveva acquistato con rogito del Notaio Gallo Filippo datato 3 febbraio 1950 .

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in via di ristrutturazione

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso non sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili

di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è parte dell'edificio indicato con il civ 187, sottoposto ad un progetto di manutenzione straordinaria con modifiche con una prima autorizzazione n.201 del 15/2/1993 e una seconda numero 6/99 del 2.11.1999 , è stato realizzato difformemente dal progetto sia all'interno che all'esterno ,ad oggi non completato e quindi non vi è la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è stata presentata senza essere stato finito è non conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

k) Ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo su ½ a carico di iscritta il giorno 23.12.2004 a favore di per la somma di €. 7.000,00

l) Ipoteca esattoriale su ½ a carico di iscritta il giorno 9.11.2005 a favore di Gest Line spa per la somma di €.151.761,91 di capitale per un totale di €.303.523,82

m) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali su ½ a carico di iscritta il giorno 19.10.2007 a favore di per la somma di €.100.000,00

b) Atto di pignoramento iscritto il giorno 1.7.2008 a favore di Banca Carige spa .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile non ha regolarità edilizia e che l'immobile si trova in via di ristrutturazione ed è stato abbandonato, all'interno non sono stati finiti i lavori per cui l'immobile è inabitabile , per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona nella quale prevalgono le abitazioni di tipo economico ,l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2006 secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a

€ 60.000,00

(sessantamila euro)

VALUTAZIONE VIA ROMA CIV.187 int. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso avviene dalle scale con il portone sulla Via Roma civ. 187 ,con numero interno ,il portone e le scale dell'edificio sono in stato di completo abbandono .

L'ingresso è posto al piano secondo rispetto al portone di ingresso .

L'immobile ha esposizione su due lati est ed ovest ed è in posizione abbastanza luminosa non vicino alle altre costruzioni circostanti .

L'immobile è in fase di abbandono di una ristrutturazione iniziata alcuni anni fa e mai completata, nell'immobile dovrebbero essere creati un ingresso e corridoio ,un bagno , un soggiorno con cucina, due camere ,un ripostiglio.

L'immobile ha tre affacci sulla strada retrostante sul lato ovest sulla piazza Mazzini e sul lato est sulla Via Roma .

I pavimenti interni sono stati tutti demoliti e quindi vi è il massetto di cemento.

Le pareti interne sono state in parte trattate ed in parte ancora allo stato grezzo (intonaco o mattoni a vista), sulla parte retrostante dell'edificio non vi sono serramenti né interni né esterni (vedi documentazione fotografica) esistono sul lato di via Roma i vecchi serramenti originali dell'edificio.

Nell'immobile non sono ancora stati eseguiti gli impianti di riscaldamento e acqua .

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento	mq.	87,27.
terrazzo	mq.	6,16.

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali, al 20% del terrazzo

superficie commerciale **mq. 88,75.**

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

- proprietario per 500/1000
- Proprietario per 500/1000

- Foglio 29 - Mappale 121 - Subalterno 8
- Categoria A / 3 - Classe 2 - Consist. 6,5 vani
- Rendita catastale € 375,98

L'immobile confina sul lato nord con p.zza Mazzini, a est con la proprietà FFSS ,a sud con proprietà comunale , ovest con la Via Roma.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto ai Sig. di successione del padre in forza denunciata all'ufficio Registro delle Successioni in data 12 .8.1986 al n.17 vol.4720 il quale lo aveva acquistato con rogito del Notaio Gallo Filippo datato 3 febbraio 1950 .

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in via di ristrutturazione.

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso non sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è parte dell'edificio indicato con il civ 187, sottoposto ad un progetto di manutenzione straordinaria con modifiche con una prima autorizzazione n.201 del 15/2/1993 e una seconda numero 6/99 del 2.11.1999 , è stato realizzato difformemente dal progetto sia all'interno

che all'esterno ,ad oggi non completato e quindi non vi è la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è stata presentata senza essere stato finito è non conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

n) Ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo su ½ a carico di iscritta il giorno 23.12.2004 a favore di Italcementi spa per la somma di €. 7.000,00

o) Ipoteca esattoriale su ½ a carico di iscritta il giorno 9.11.2005 a favore di Gest Line spa per la somma di €.151.761,91 di capitale per un totale di €.303.523,82

p) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali su ½ a carico di iscritta il giorno 19.10.2007 a favore di per la somma di €.100.000,00

c) Atto di pignoramento iscritto il giorno 1.7.2008 a favore di Banca Carige spa .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile non ha regolarità edilizia e che l'immobile si trova in via di ristrutturazione ed è stato abbandonato, all'interno non sono stati finiti i lavori per cui l'immobile è inabitabile , per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona nella quale prevalgono le abitazioni di tipo economico ,l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2006

secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a

€ 70.000,00

(settantamila euro)

VIA ROMA CIV.185 -189	BAR

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso avviene dalla Via Roma civ. 189 con una vetrina anche al civ.185 ed un accesso sulla piazza Mazzini

Il locale occupa buona parte del piano terra con una veranda in parte aperta sul retro.

L'immobile ha esposizione su tre lati nord , est ed ovest ed è in posizione abbastanza luminosa non vicino alle altre costruzioni circostanti .

L'immobile è occupato da un esercizio commerciale (bar) e comprende una sala principale del locale due sale accessorie una sul fronte ed una sul retro e un locale accessorio dalla quale si accede ad una veranda con archi aperta ed un servizio.

L'immobile ha tre affacci sulla strada retrostante sul lato ovest sulla piazza Mazzini e sul lato est sulla Via Roma .

I pavimenti interni sono in ceramica nel bar e piastrelle di graniglia .

Le pareti interne sono tinteggiate ed i serramenti esterni sono in parte in alluminio (porte su via Roma) ed in parte in legno (vecchi serramenti originali dell'edificio) su piazza Mazzini e retro).

Nell'immobile sono attivi gli impianti di riscaldamento e acqua .

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Locale	mq.	166,95.
veranda	mq.	28,82.

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali, al 30% della veranda

superficie commerciale **mq. 175,59.**

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

- proprietario per 500/1000
- Proprietario per 500/1000

- Foglio 29 - Mappale 121 - Subalterno 12
- Categoria C/1 - Classe 1 - Consist. 170,00 mq
- Rendita catastale € 1281,85

L'immobile confina sul lato nord con p.zza Mazzini, a est con la proprietà FFSS ,a sud con immobile della stessa proprietario , ovest con la Via Roma.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto ai Sig in forza di successione del padre denunciata all'ufficio Registro delle Successioni in data 12 .8.1986 al n.17 vol.4720 il quale lo aveva acquistato con rogito del Notaio Gallo Filippo datato 3 febbraio 1950 .

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta dato in locazione con contratto in data 1.3.2002 al "Bar Mauro tavola fredda a cui è subentrata la società " Caffè della Posta snc

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è parte dell'edificio, sottoposto ad un progetto di manutenzione straordinaria con modifiche con una prima autorizzazione n.201 del 15/2/1993 e una seconda numero 6/99 del 2.11.1999 , è stato realizzato come da progetto sia all'interno che all'esterno e quindi vi è per questo immobile la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

q) Ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo su ½ a carico di iscritta il giorno 23.12.2004 a favore di per la somma di €. 7.000,00

r) Ipoteca esattoriale su ½ a carico di iscritta il giorno 9.11.2005 a favore di Gest Line spa per la somma di €.151.761,91 di capitale per un totale di €.303.523,82

s) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali su ½ a carico di iscritta il giorno 19.10.2007 a favore di per la somma di €.100.000,00

a) Atto di pignoramento iscritto il giorno 1.7.2008 a favore di Banca Carige spa .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile ha regolarità edilizia , per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona ,l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2006 secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a

€ 220.000,00

(duecentoventimilaeuro)

VIA ROMA 187 LOCALE INTERRATO (CANTINA - MAGAZZINO)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso avviene dal portone di Via Roma civ. 187 con una scala a scendere .

Il locale occupa una parte del sedime dell'edificio ed è posto al piano interrato ha alcune piccole grate di areazione sul lato retrostante ed anche un piccolo accesso che originariamente doveva servire per il rifornimento di legna o carbone per il riscaldamento.

L'immobile adibito a cantina o magazzino comprende anche il locale caldaia dell'edificio .

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres e battuto di cemento

Le pareti interne sono in cattive condizioni malamente tinteggiate con stacchi di intonaco ,vi sono alcune porte in legno vecchie .

Nell'immobile sono attivi gli impianti di acqua .

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Locale mq. 181,94.

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali,

superficie commerciale **mq. 181,94.**

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

- proprietario per 500/1000
- Proprietario per 500/1000

- Foglio 29 - Mappale 121 - Subalterno 11
- Categoria C/2 - Classe 2 - Consist. 30,00 mq
- Rendita catastale € 44,93

L'immobile confina sul lato nord con p.zza Mazzini, a est con la proprietà FFSS ,a sud con il terreno , ovest con la Via Roma.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto ai Sig.

di successione del padre in forza denunciata all'ufficio Registro delle Successioni in data 12 .8.1986 al n.17 vol.4720 il quale lo aveva acquistato con rogito del Notaio Gallo Filippo datato 3 febbraio 1950 .

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in parte occupato con attrezzatura del bar soprastante sebbene non se ne faccia menzione nel contratto di locazione ed in parte occupato da materiale vario.

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è parte dell'edificio, ed ha la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

t) Ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo su ½ a carico di iscritta il giorno 23.12.2004 a favore di la somma di €. 7.000,00 per

u) Ipoteca esattoriale su ½ a carico di iscritta il giorno 9.11.2005 a favore di Gest Line spa per la somma di €.151.761,91 di capitale per un totale di €.303.523,82

v) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali su ½ a carico di iscritta il giorno 19.10.2007 a favore di per la somma di €.100.000,00

a) Atto di pignoramento iscritto il giorno 1.7.2008 a favore di Banca Carige spa .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile ha regolarità edilizia , per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona ,l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2006 secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a

€ 35.000,00

(trentacinquemilaeuro)

VIA SERRI 7 MAGAZZINO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è stato costruito nell'anno 1974 dal Sig.

L'accesso avviene dalla Via Serri civ.7 ,il locale è leggermente arretrato dalla strada e lo spazio antistante è adibito a parcheggio.
Si tratta di un locale con alcune divisioni interne ove sono collocati gli uffici i servizi ed una esposizione di materiali,

Nel locale sono sistemati dei soppalchi che ne aumentano notevolmente la capacità di immagazzinamento delle merci .

L'immobile è completamente fuori terra ed ha esposizione su quattro lati vicino alle altre costruzioni circostanti .

L'immobile è occupato da un esercizio commerciale di vendita materiali edili degli stessi proprietari.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento

Le pareti interne sono grezze ed in alcune parti imbiancate.

Nell'immobile non vi è riscaldamento solamente l'acqua fredda .

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Locale	mq.	535,00.
soppalchi	mq.	335,46.

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, al 20% dei soppalchi

superficie commerciale **mq. 602,09.**

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Isola del Cantone in capo a :

– proprietario per 1000/1000

- Foglio 10 - Mappale 392

-Categoria C/2 - Classe 1 - Consist. 484,00 mq

- Rendita catastale € 599,92

L'immobile confina sul lato nord con Via Serri, a est e a sud con il terreno circostante di proprietà della stessa ditta ,a ovest con atro proprietario.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è stato costruito dal in forza di progetto autorizzato dal Comune di Isola del Cantone e successiva concessione alla variante in corso d'opera n.98 del 22.10.1973.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato da un esercizio commerciale di vendita materiali edili degli stessi proprietari.

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso non sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Nell'immobile sono state eseguite modifiche rispetto al progetto approvato (soppalchi,divisioni interne) senza che nulla di questo sia stato presentato presso il Comune di Isola del Cantone ,quindi lo stesso non ha la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. non è conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

c) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a carico di iscritta il giorno 31.12.2002 a favore di Banca Carige spa per la somma di €.420.000,00
b) Atto di pignoramento iscritto il giorno 29.11.2006 a favore di San Paolo Imi spa .
c) Atto di pignoramento iscritto il giorno 12.1.2007 a favore di Banca Popolare Italiana .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile non ha regolarità edilizia , per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona ,l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito

all'anno 2006 secondo semestre , conseguentemente aggiornato ai valori attuali possa ammontare a

€ 438.000,00

(quattrocentotrenottomilaeuro)

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere assolto il mandato assegnato dal Tribunale di Genova per quanto concerne oggetto di Stima

Genova, 8 luglio 2009

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

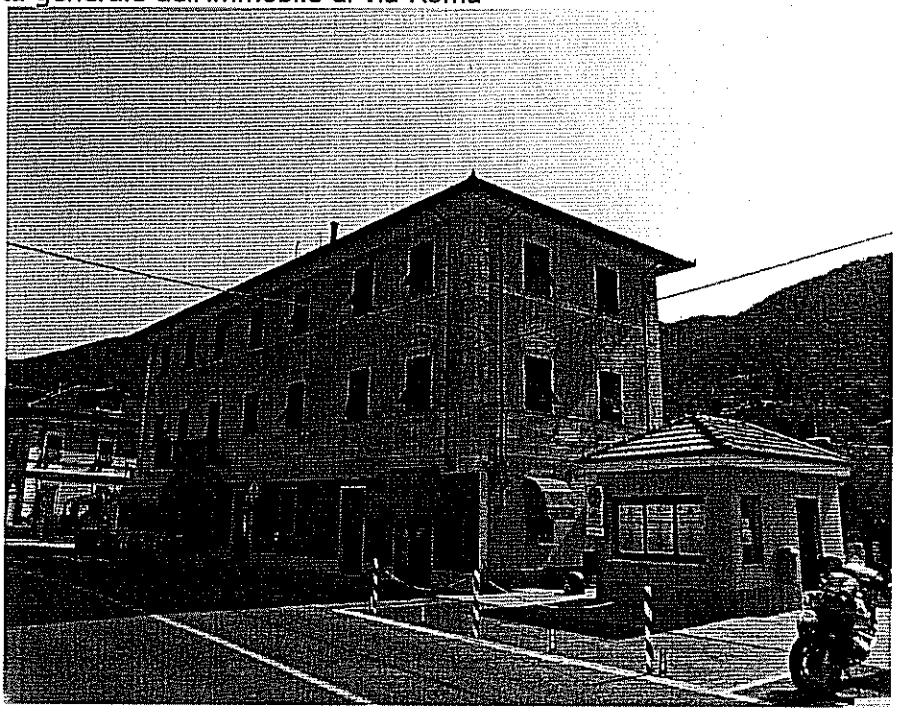
Geom.Marco Maura.

Allegati:

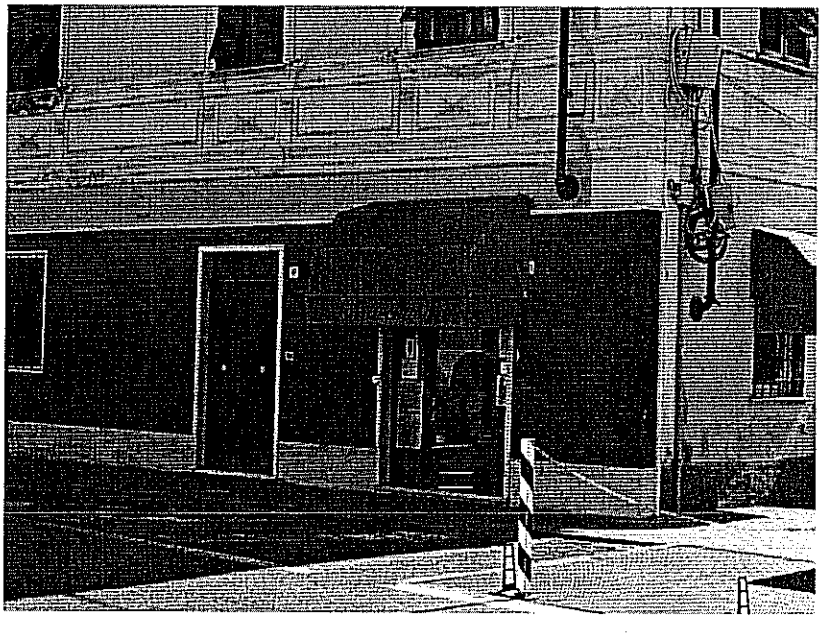
- Documentazione fotografica
- Planimetrie degli immobili con misure e calcolo superfici
- Planimetrie catastali degli immobili
- Certificati catastali degli immobili
- Dati prezzi delle abitazioni da osservatorio agenzia del territorio
- Atto di provenienza
- Contratti di locazione
- progetti e concessioni del comune di Isola del Cantone

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

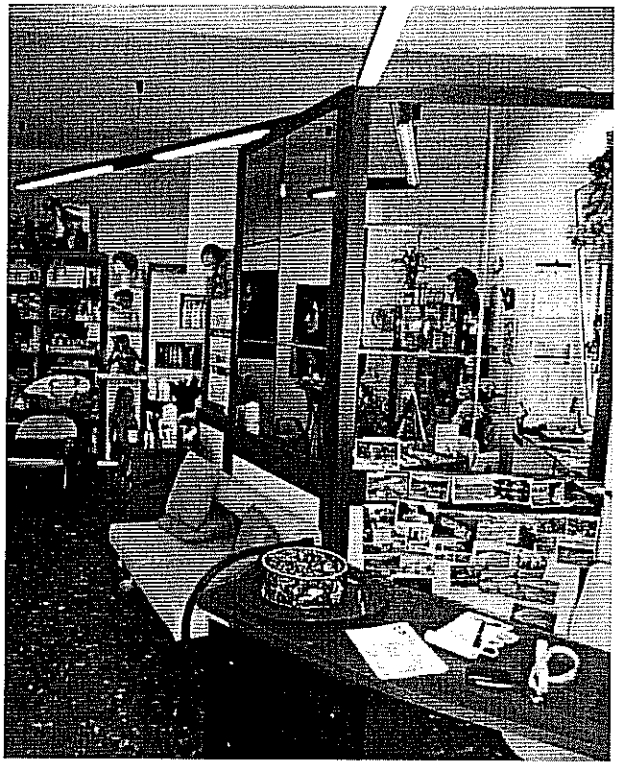
vista generale dell'immobile di via Roma



negozio civ. 181

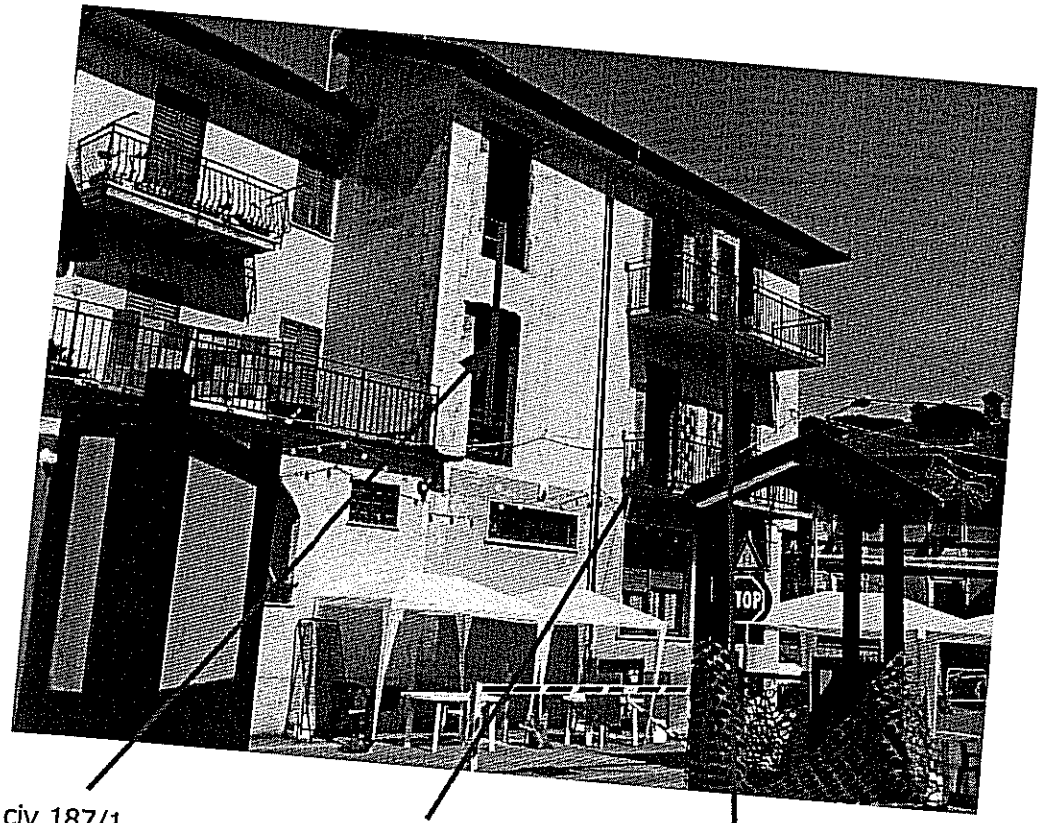


interno negozio civ.181

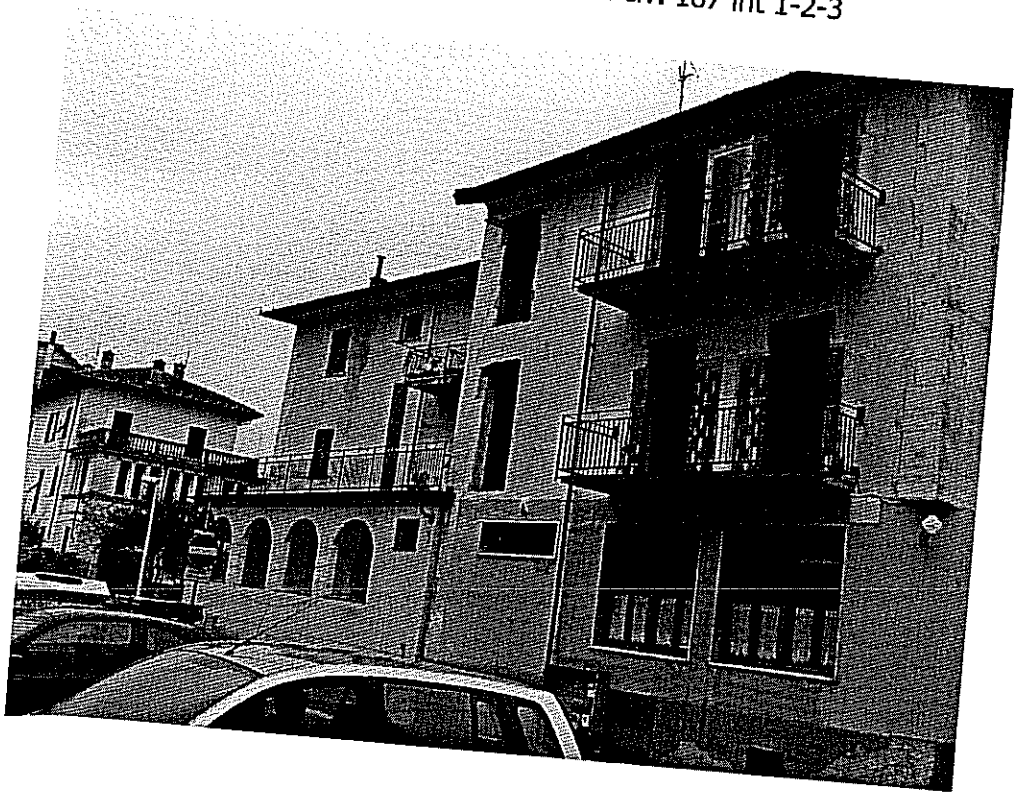


vista immobile retro

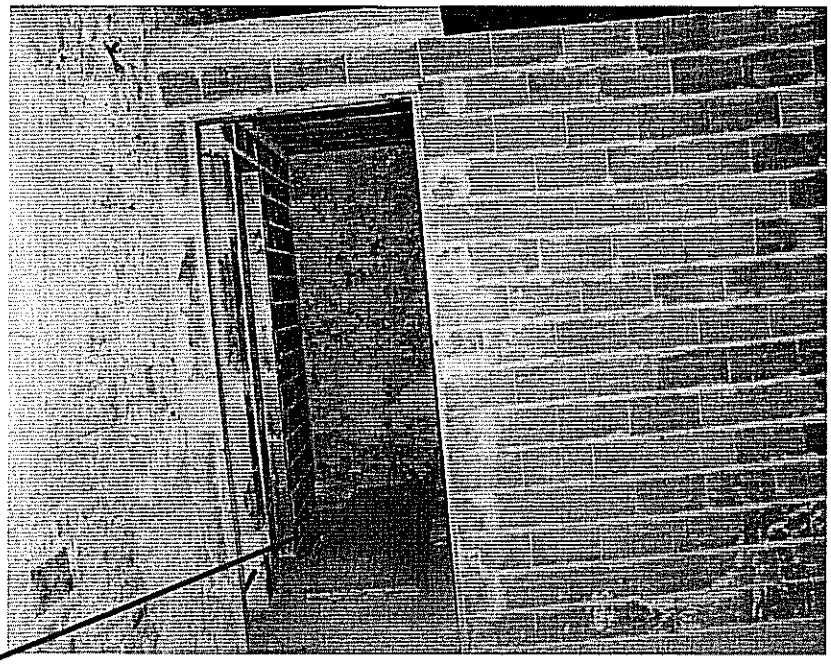
civ.181/1 civ.181/2 veranda bar



particolari dello stato attuale degli immobili civ. 187 int 1-2-3



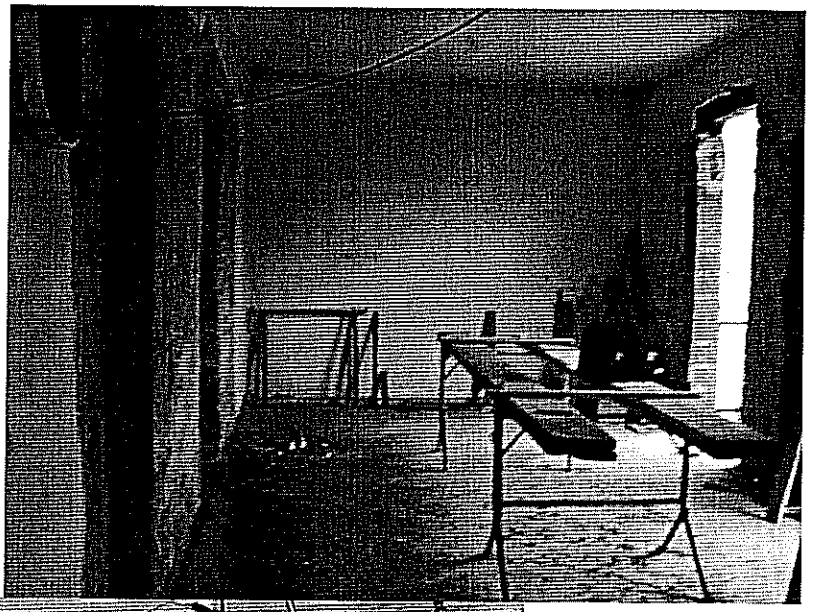
interno 1

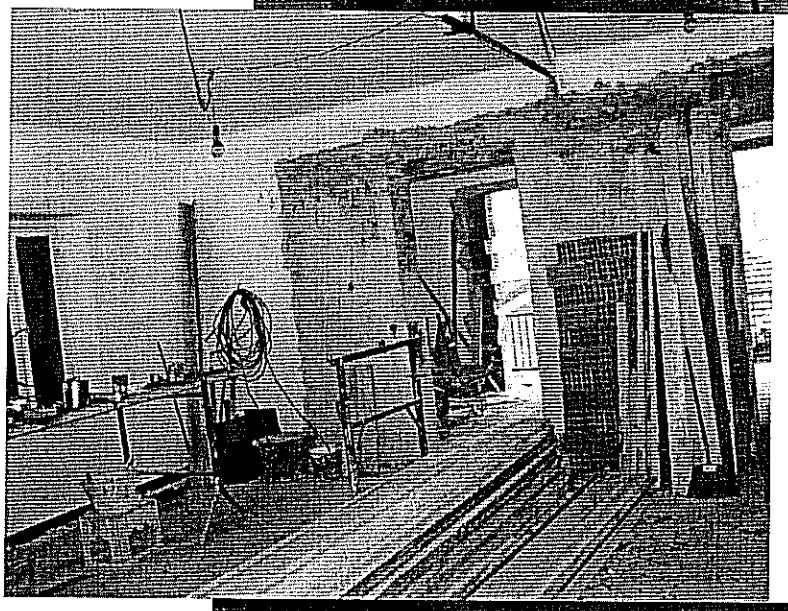


foro della scala di collegamento dei due piani

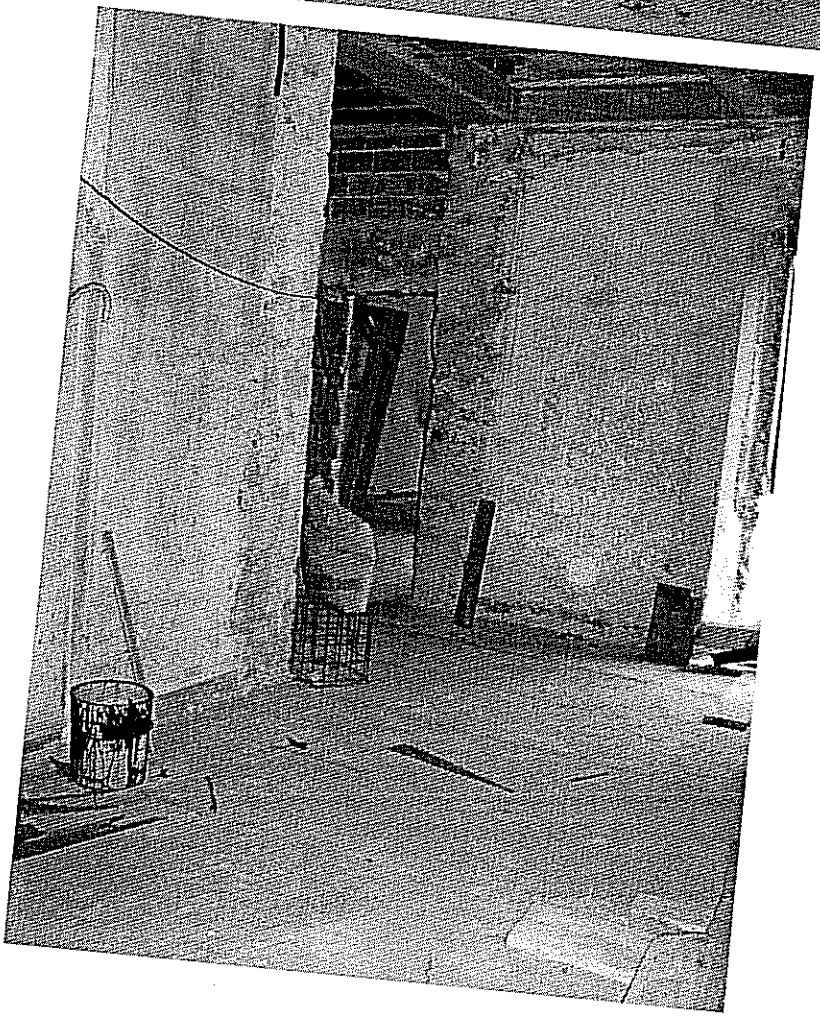
vano scala e porta interno 2

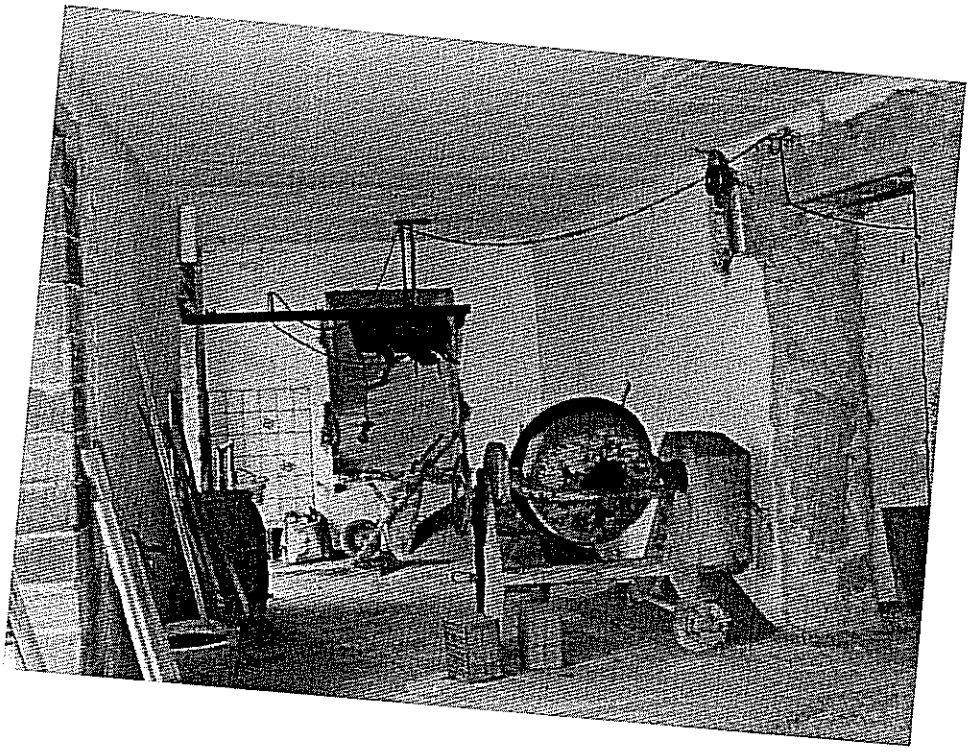
viste interne



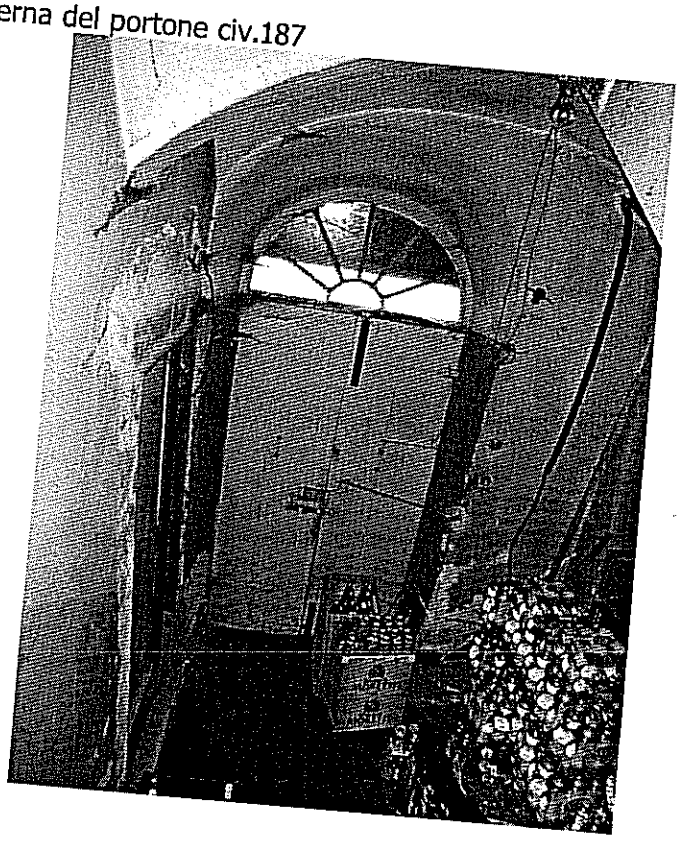


BAR
SERENO

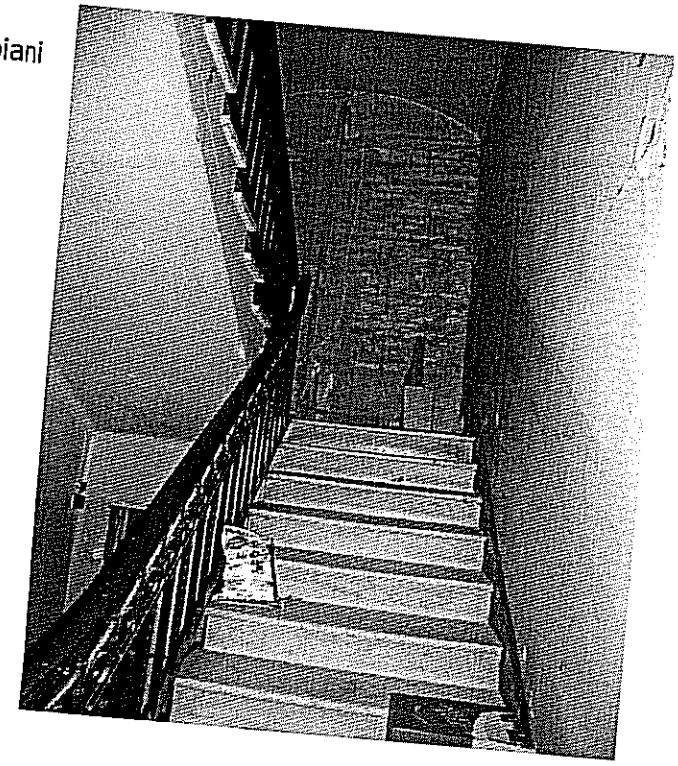




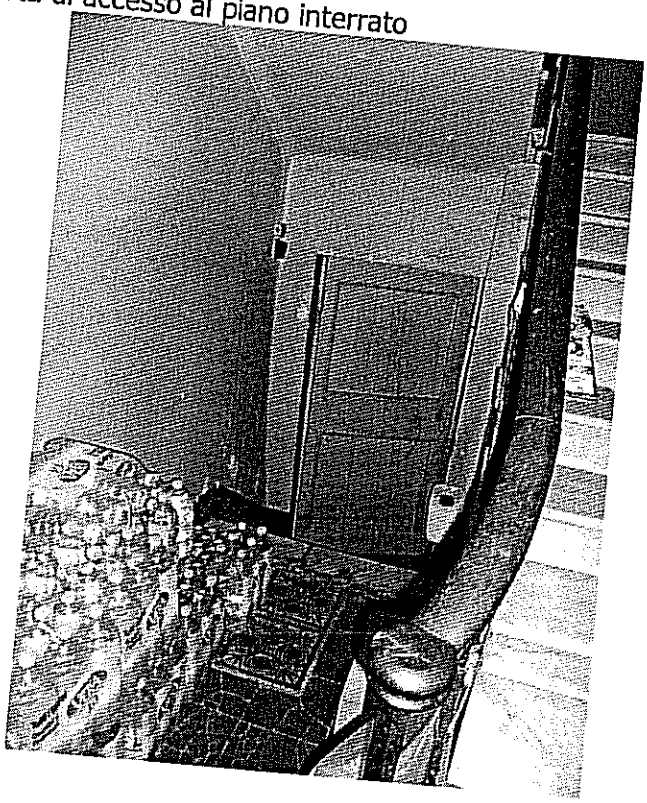
vista interna del portone civ.187



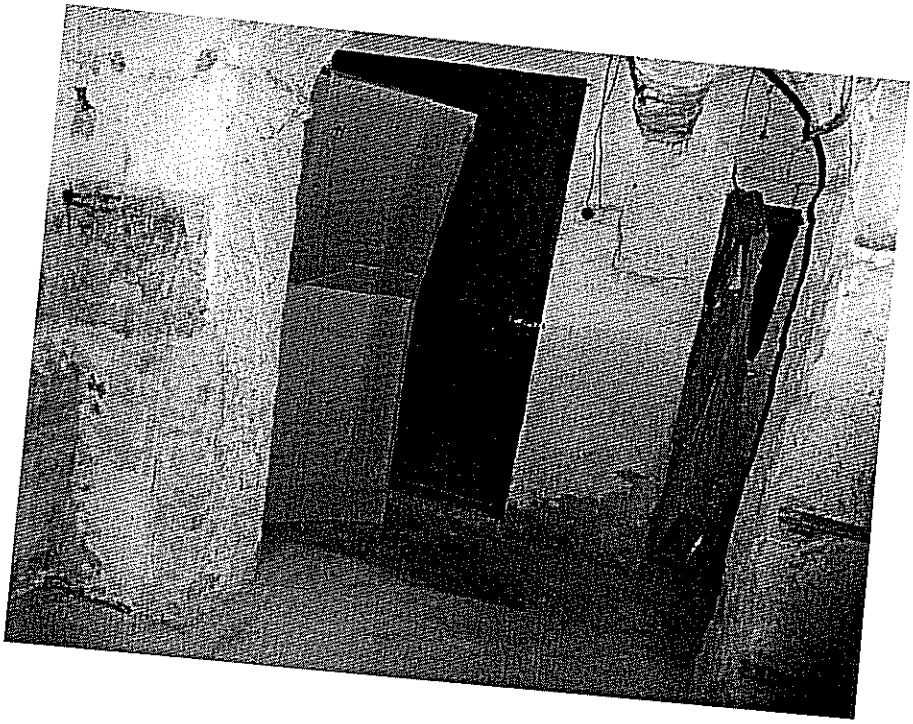
scala di accesso ai piani

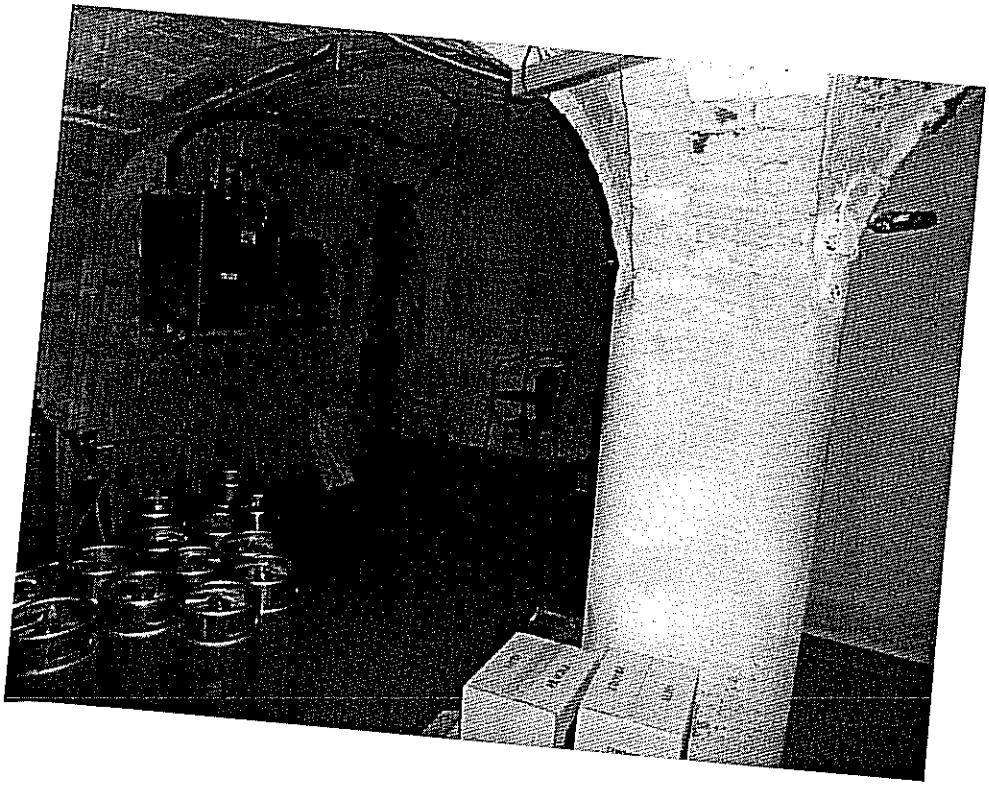


scala e porta di accesso al piano interrato

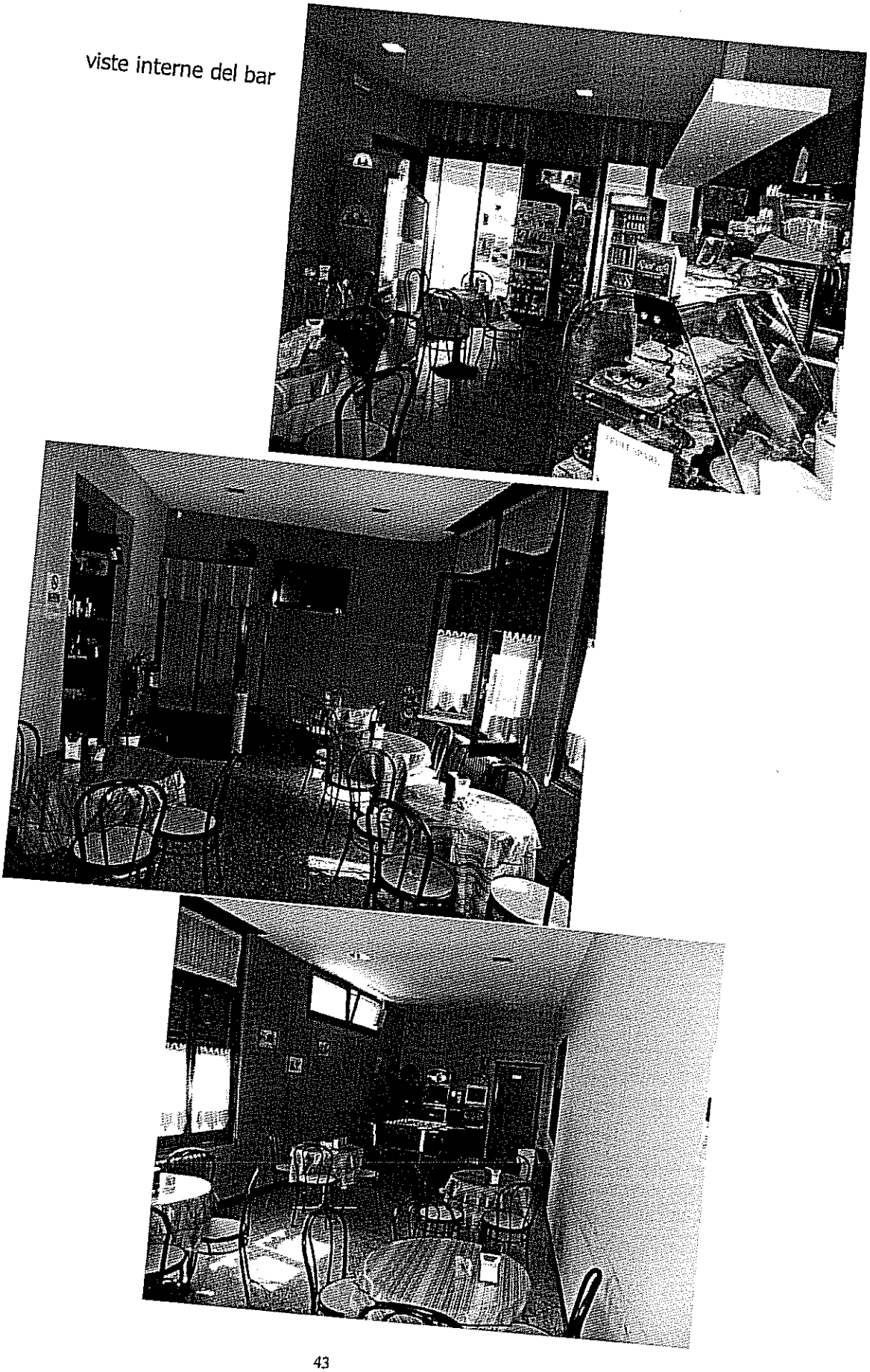


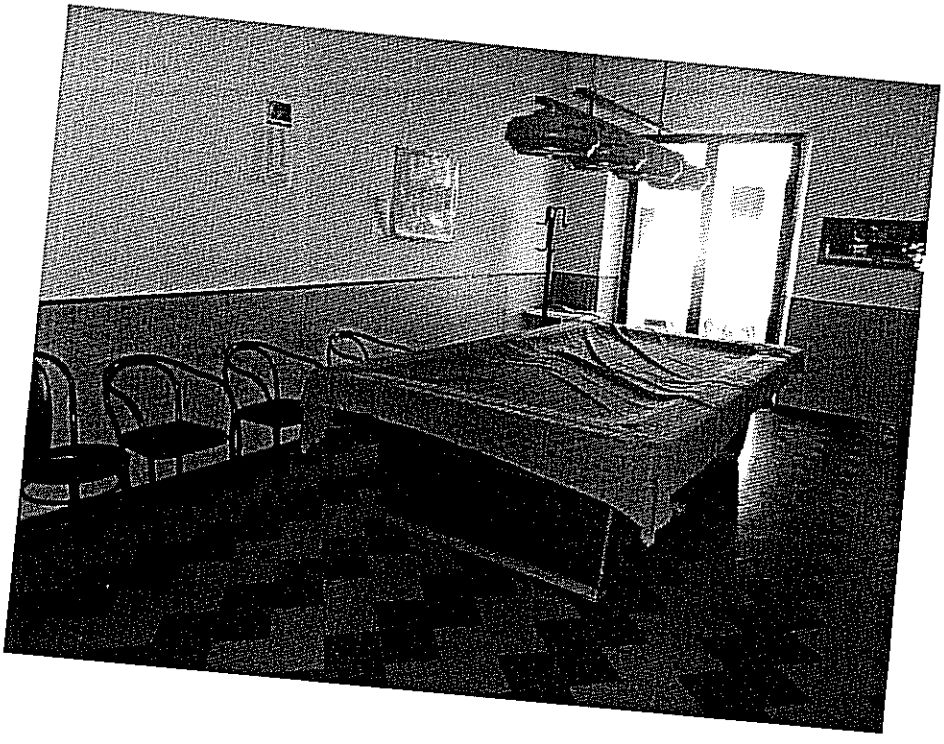
viste interne del piano interrato





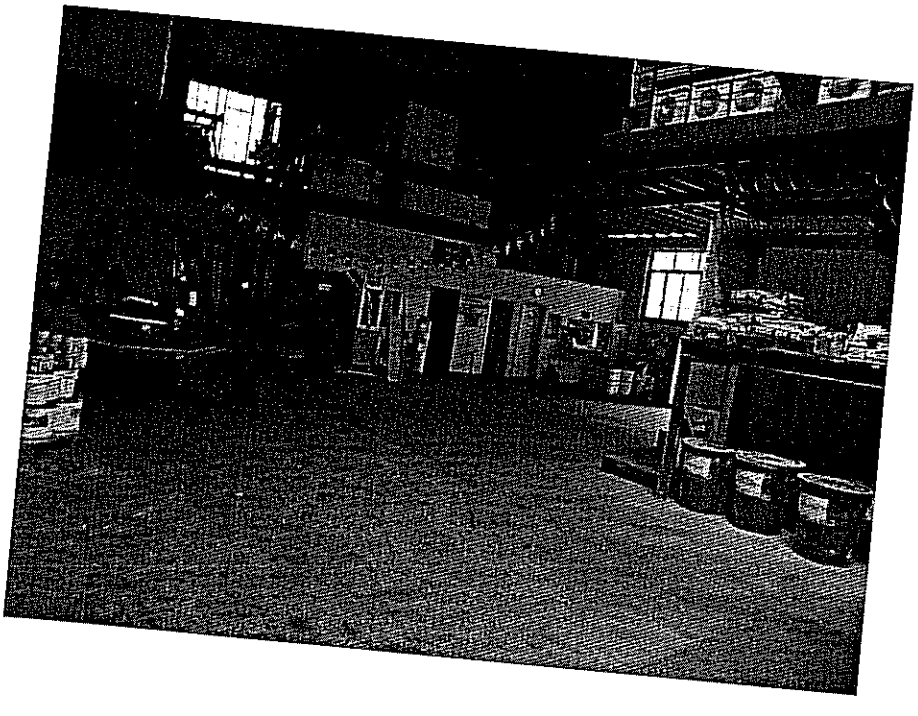
viste interne del bar



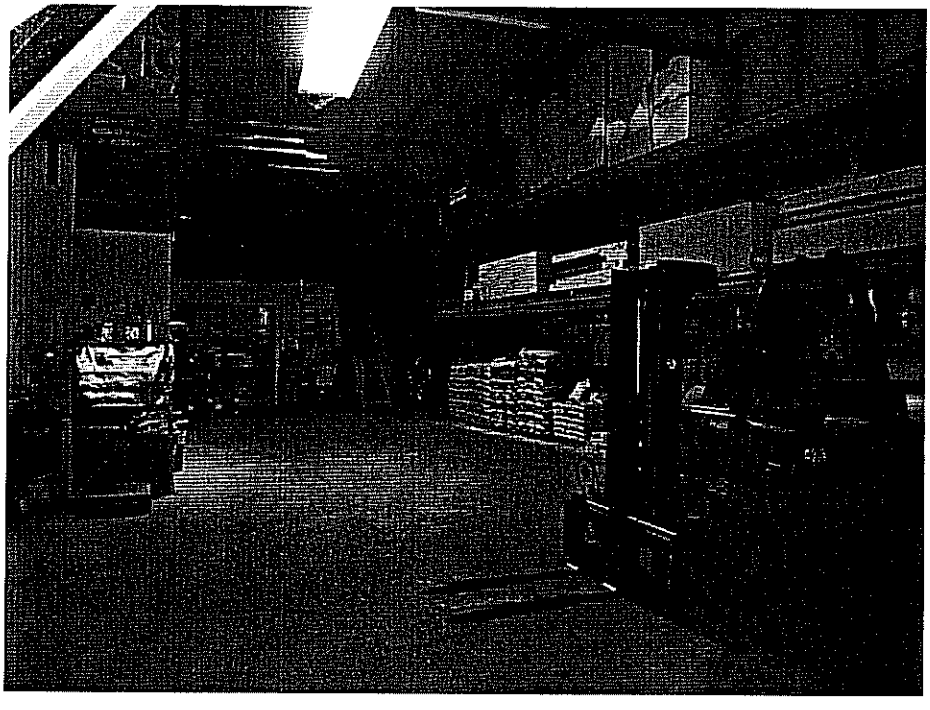


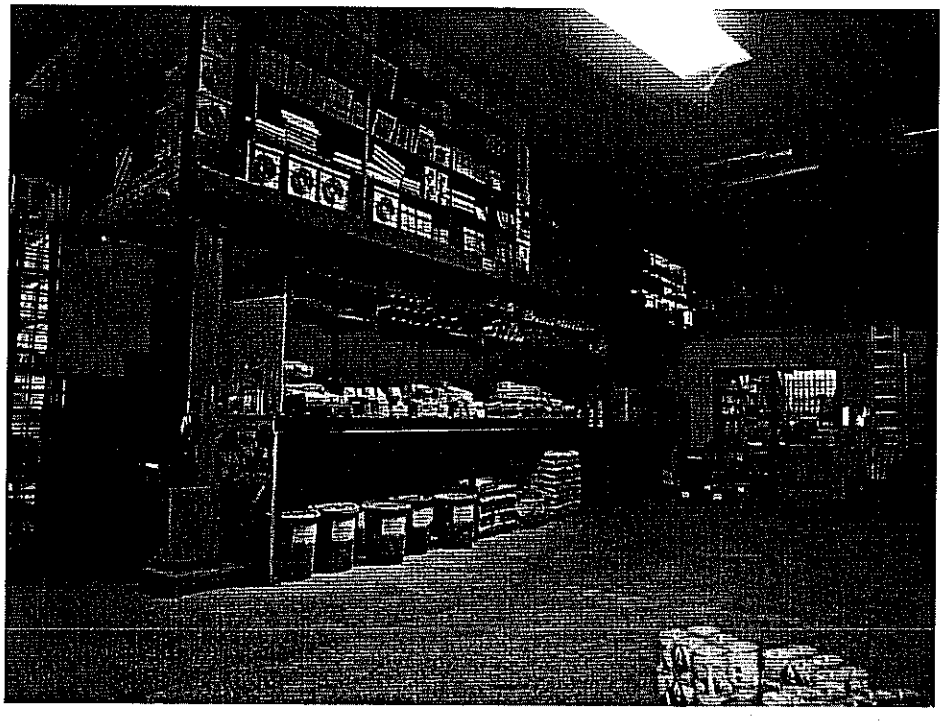
VIA SERRI 7 vista dell'accesso del magazzino

viste interne

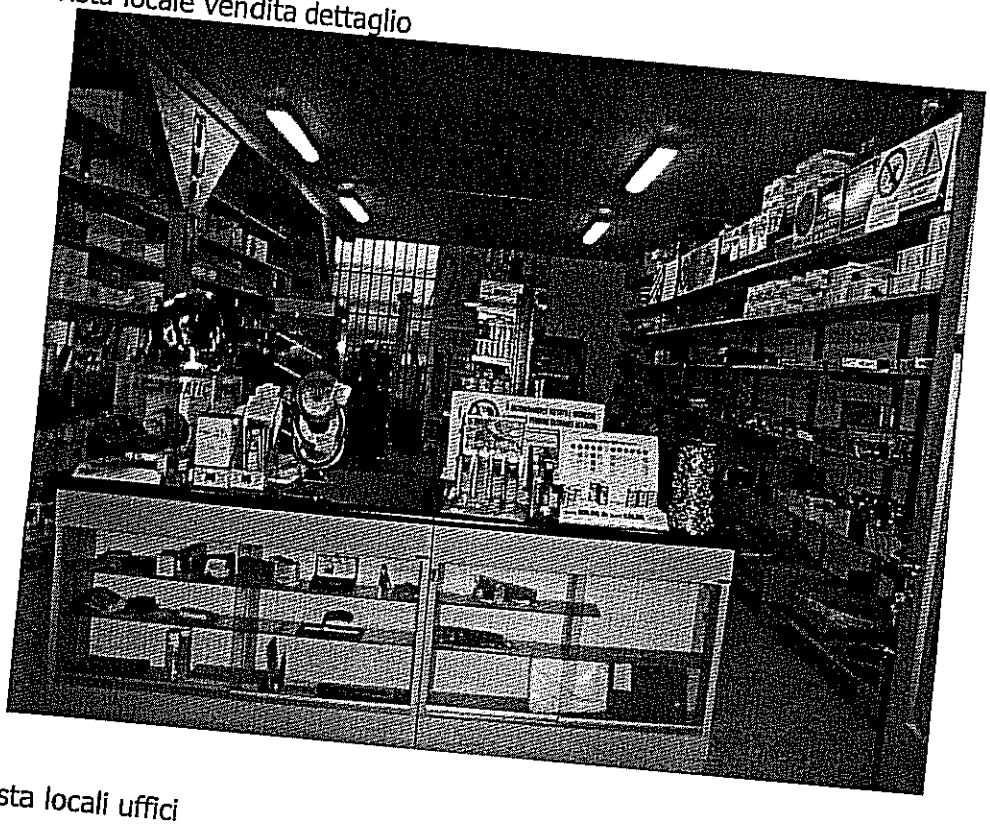


vista dei soppalchi





vista locale vendita dettaglio



vista locali uffici