



STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA, GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/1E - 16129 GENOVA - MOB. 339.72.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01173930997 - C.F. CBLCR5788180990E

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino

Ruolo Esecuzioni n. 480/2016

Creditrice procedente: Banca CARIGE SPA – CASSA DI RISPARMIO
DI GENOVA E IMPERIA, rappresentata dall'avv. Andrea Bach.

CONTRO

Debitrice eseguita:





STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB: 399.12.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373630987 - C.F. C8LCR678B18D989E

RELAZIONE CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Christian Cabella iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3156, con studio tecnico in Genova, via Odessa, 28/11, ha prestato giuramento di rito il 15 settembre 2016 quale CTU per la stima dell'immobile con Ruolo Esecuzioni 480/2016 secondo i quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Premessa

La relazione del CTU, datata 25 ottobre 2016, ha evidenziato la necessità di valutare anche il terreno entro il quale sorge l'immobile oggetto del pignoramento RE n. 480/2016 ed il Giudice, dott. Roberto Bonino, ritenendolo opportuno, il 6 marzo 2017 ha ordinato sia la riunione del procedimento RGE n. 883/2016 al procedimento esecutivo 480/2016 sia la ripresa delle operazioni peritali.

Il 14 marzo 2017 con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Genova del terreno su cui insiste l'abitazione sono riprese le operazioni peritali.





STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373830997 - C.F. 08LCRS78B110992E

Ubicazione, dati catastali e confini

Provincia di Genova

Comune di Genova

Via di Creto, 46, piano T - 1, San Siro di Struppa

Catasto Urbano

Sezione STR - Foglio 33 - Mappale 901 - Subalterno 2

ZC 5 - Cat A/4 - Classe 5 - Cons 5,5 vani - mq 89 - rendita € 397,67

Confini: Nord mapp. 84, Sud e Ovest mapp. 1183, Est mapp. 901

Catasto Terreni

Sezione 5 - Foglio 33 - Mappale 1183 Qualità Sem. Irr. Arb. Classe 1

Superficie are 04 ca 98 ded. A6 Reddito Dom.le € 12,47 Agrario € 7,07

Confini: Nord mapp. 1239, Ovest mapp. 1239 e mapp. 963, Sud crosa,
Est mapp. 1184 e mapp. 901.





STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA - GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930997 - C.F. CBLCR578R18D969E

Formalità pregiudizievoli nel ventennio:

- Iscrizione contro del 28/01/2008 – Registro Particolare 592
 Registro Generale 2760, Pubblico ufficiale Biagini Michele
 Repertorio 109803/9209 del 24/01/2008 ipoteca volontaria
 derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in
 Genova (GE)
- Iscrizione contro del 10/12/2013 – Registro Particolare 4017
 Registro Generale 32788, Pubblico ufficiale Giudice di Pace
 Repertorio 7272/2013 del 04/07/2013 ipoteca giudiziale
 derivante da sentenza di condanna immobili siti in Genova (GE)
- Iscrizione contro del 04/05/2016 – Registro Particolare 2111
 Registro Generale 12225, Pubblico ufficiale Tribunale di
 Genova Repertorio 2559 del 22/04/2016 ipoteca giudiziale
 derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Genova (GE)
- Trascrizione contro del 02/08/2016 – Registro Particolare 16717
 Registro Generale 23408, Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari
 Repertorio 6846 del 01/07/2016 atto esecutivo o cautelare –
 verbale di pignoramento immobili immobili siti in Genova (GE)





STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA CDESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB: 338.12.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373630997 - C.F. CBUCR578818D06E

La documentazione prodotta dal creditore precedente è esaustiva, si è provveduto personalmente a richiedere il certificato di destinazione urbanistica del terreno (mappale 1183), rilasciato in data 27/03/2017 dal Comune di Genova, Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti a firma del dirigente responsabile arch. Ferdinando De Fornari.

La proprietaria, sig.ra _____ nata a _____ il _____
_____ è residente in via _____ con il
marito, sig. _____ sposati in regime di
separazione dei beni e con i figli, _____ e

Descrizione beni:

L'edificio consisteva originariamente in due vecchi rustici in pietra collegati tra loro da un porticato coperto. Successivamente ed in tempi diversi sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico-tecnologico e tamponamento in muratura del perimetro del porticato così da costituire un'unica unità abitativa.

Il sig. _____ padre della sig.ra _____ per regolarizzare le opere ha presentato istanza di concessione in sanatoria ai sensi del DL 551 del 27/09/1994, protocollata col n. 3120 il 28/02/1995 dal Comune di Genova - Ufficio Condono Edilizio ed il 19/02/1999 gli è stato rilasciato il provvedimento n. 4413.





STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA, GEOMETRA - VIA DICCESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 338.12.83.771 - WFO@STUDIOCABELLA.COM
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930997 - C.F. CRLCRS78R18D66E

Da via Struppa ci si immette in via di Creto (SP 13), salendo, dopo 1,5 km circa, si svolta a sinistra in via alla Chiesa di San Siro di Struppa, l'auto si parcheggia, con lo scooter si riesce a percorrere la croce e accedere alla proprietà dal cancello.

L'abitazione si sviluppa a PT e P1 nel primo corpo, l'ingresso è nel collegamento ed il secondo corpo è solo a PT.

Si entra sul retro, da nord e sulla sinistra (primo corpo) un disimpegno permette l'accesso al bagno, alla camera da letto, alla cucina ed alla scala che conduce al piano superiore composto da un locale di sgombero e da un bagno, agli atti, ma utilizzati rispettivamente come camera e ripostiglio; dall'ingresso sulla destra (secondo corpo) un vano unico costituisce il soggiorno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti a PT sono piastrellati al P1 in legno come la scala di collegamento. Finestre e porte-finestre sono in legno con doppio vetro, le persiane in alluminio, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti dalla caldaia autonoma posta sull'esterno, i caloriferi sono senza valvole termostatiche. Le strutture portanti sono in muratura e le coperture a falde sono costituite da legno lamellare e marsigliesi, il collegamento è stato realizzato in laterizio intonacato. La relazione tecnica a firma dell'ing. Luciano Zoja che ha accompagnato l'istanza di sanatoria





STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 338.42.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM
 WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930997 - C.F. CBICRS78B19D96E

descrive l'opera realizzata a regola d'arte e sottolinea la presenza di intercapedini ventilate sotto i pavimenti e all'esterno dei muri perimetrali. Attorno all'abitazione un terrazzo in cls è delimitato da una ringhiera ed il terreno, a prato, di circa mq. 500, lievemente in pendenza, è esposto a sud e soleggiato.

Catastalmente sono presenti delle difformità, all'urbano il frazionamento dei terreni in atti dal 02/12/2005 (n. 185027.1/2005) non è rappresentato e la planimetria non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Regularizzare costa circa € 2.000,00 (duemila/00).

Secondo i valori medi OMI del primo semestre 2016 di Genova - Via di Creto, zona D10, stato di conservazione normale, le abitazioni di tipo economico valgono da €/mq. 1.150,00 a €/mq. 1.650,00, mentre il valore agricolo medio della Provincia di Genova, Regione agraria 6, anno 2013, corrisponde ad €/ha 45.767,00 per il terreno risultando qualità seminativo irriguo arborato.

Via di Creto, civ. 46 (abitazione + terreno)

C.U. - Sez. STR - Foglio 33 - Mapp. 901 - Subalterno 2, mq. 89

Abitazione(no aree scoperte) mq. 69 x €/mq. 1.150,00 = € 79.350,00

C.T. - Sez. 5 - Foglio 33 - Mapp. 1183 Superficie mq. 498

Terreno mq. 498 x €/mq. 4,58 = € 2.281,00





STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA 29/11 - 18129 GENOVA - MOB: 339.12.93.771 - [E-MAIL: info@STUDIOCABELLA.COM](mailto:info@STUDIOCABELLA.COM)
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01323930997 - C.F. CBLDRS79R18D99F

Valutati gli elementi caratterizzanti della proprietà, ovvero stato di conservazione, finiture, accessibilità, posizione, classe energetica e quant'altro possa accrescere od inficiare sul valore di vendita, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e dell'appetibilità del bene ad un'asta giudiziaria si esprime il seguente valore.

Valore € 65.000,00 (sessantacinquemila/00).

I perito ritiene di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Allegati:

- Visura storica immobili, planimetria catastale, estratto di mappa
- Certificato destinazione Urbanistica
- Documentazione fotografica

Genova, 13 giugno 2017

Il CTU Geom. Christian Cabella

