



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. CBLCRS78B18D969E

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Zampieri

Ruolo Esecuzioni n. 882/2016

\*\*\*\*\*

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

CONTRO

Debitrice eseguita:

[REDACTED]





STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - [INFO@STUDIOCABELLA.COM](mailto:INFO@STUDIOCABELLA.COM) -  
[WWW.STUDIOCABELLA.COM](http://WWW.STUDIOCABELLA.COM) - P.IVA 01373930997 - C.F. CBLCRS78B18D969E

## 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, è stato nominato CTU nell'esecuzione immobiliare RE 882/2016 ed ha prestato giuramento di rito il 28 febbraio 2017 per la stima dei seguenti immobili secondo quanto previsto dal quesito posto dall'III.mo Giudice.

•

\*\*\*\*\*

•  
**Provincia di Genova**

**Comune di Torriglia – Località Marzano**

**Catasto Terreni**

**Foglio 87 Mappale 329 Qualità Prato Classe 2**

Superficie are 06 ca 00 Reddito Dom.le € 1,08 Agrario € 1,08

•  
**Foglio 89 Mappale 161 Qualità Prato Classe 2**

Superficie are 01 ca 40 Reddito Dom.le € 0,25 Agrario € 0,25

**Foglio 89 Mappale 163 Qualità Prato Arborato Classe 2**

Superficie are 03 ca 70 Reddito Dom.le € 1,05 Agrario € 0,86

**Foglio 89 Mappale 162 Fabbricato Rurale**

Superficie are 00 ca 54





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. CBLCRS78B18D969E

**Formalità pregiudizievoli nel ventennio:**

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 8569/1386 del 16/03/2009 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 13/03/2009 di cui al rogito del Notaio Giorgio Segalerba di Genova, rep. 44579/12831

A favore di [redacted] con sede in Genova, codice fiscale [redacted] domicilio eletto in Genova, [redacted]

Contro [redacted], nata in Canada il [redacted] codice fiscale [redacted] in qualità di debitrice ipotecaria e

[redacted] 5, codice fiscale [redacted] in qualità di debitore non datore Capitale euro 85.000,00 ipoteca euro 170.000,00 durata anni 20

TRASCRIZIONE N. 829/641 del 11/01/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dagli ufficiali giudiziari di Genova, in data 09/12/2016, rep.12330

A favore di [redacted] con sede in Genova, codice fiscale [redacted]

Contro [redacted], nata in Canada il [redacted] codice fiscale [redacted]







## STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 339.12.99.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM  
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930997 - C.F. CBLCRS76B18D969E

confinante con il mappale 161 ed è alle spalle del fabbricato rurale.

Dall'altra parte della strada ad una trentina di metri dal fabbricato c'è il mappale 329. L'estratto di mappa allegato individua chiaramente tutti gli immobili e relativi confini nonostante il mappale 329 risulti sul foglio 87 e gli altri mappali sul foglio 89.

Il fabbricato rurale, foglio 89 mappale 162 censito al catasto terreni, risulta negli elenchi dell'Agenzia delle Entrate per i quali è obbligatorio il passaggio al catasto urbano e per evitare ulteriori aggravii di spese si suggerisce comunque alla proprietà di procedere alla segnalazione del bene indicando che è in corso di definizione in quanto oggetto di ricostruzione e ancora privo di impianti (**l'attestato di prestazione energetica non può essere prodotto**). Il piano terra è in pietra ed è stato sopraelevato di due piani con laterizio portante (POROTON da cm. 20). Sono stati realizzati cordoli in CLS armato per i solai del primo e secondo piano realizzati in travetti e pignatte e gettati in opera e lo spessore è di cm. 21. Il piano terra è alto ml. 2,70, il primo piano è alto ml. 2,70 il piano sottotetto ha altezza media ml. 1,80 (non abitabile).

La copertura in legno lamellare ha un trave di colmo cm. 20 X cm. 20 e travetti, annegati nel cordolo in CLS armato a perimetro; il perlinato inchiodato ai travetti sostiene i pannelli isolanti della ISOTEC spessore cm. 6 a cui sono agganciate le tegole marsigliesi. Il muro a Nord-Est





## STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - [INFO@STUDIOCABELLA.COM](mailto:INFO@STUDIOCABELLA.COM) -  
[WWW.STUDIOCABELLA.COM](http://WWW.STUDIOCABELLA.COM) - P.IVA 01373930997 - C.F. CBLCRS78B18D969E

del piano terra è crollato a causa di una frana per l'alluvione del 2014.

La sopraelevazione non sembra aver subito lesioni dall'accaduto, così fosse è solida. Il responsabile dell'area tecnica del Comune di Torriglia, dr. geol. Lorenzo Rosatto, su espressa richiesta scritta via PEC del sottoscritto in merito a progetti/richieste di interventi relativi al fabbricato rurale Foglio 89 mappale 162, ha comunicato via mail quanto segue: "...non è stata trovata agli atti documentazione relativa all'immobile in questione". Le opere edilizie realizzate pertanto sono abusive. I terreni sono incolti e soltanto opportuni terrazzamenti potrebbero rendere fruibile il mappale 329, i mappali 161 e 163 sono scoscesi, stretti e lunghi.

Gli immobili, come acquistati a suo tempo dalla sig.ra [REDACTED] sarebbe logico venderli in blocco, purtroppo però, risultando abusiva la ricostruzione del fabbricato, si rischia rimangano invenduti anche i terreni distinti dai mappali 163 e 329 che potrebbero interessare alle proprietà vicine. Si ritiene opportuno invece lasciare il terreno distinto dal mappale 161 assieme al fabbricato al quale è collegata solo una piccola corte esterna, infatti, qualora le opere fossero sanabili l'edificio con il terreno avrebbe decisamente maggior valore. Si prevede un costo pari ad € 5.000,00 circa per le pratiche di sanatoria escluse sanzioni ed eventuali costi di costruzione. Pertanto si formano tre lotti.





## STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - [INFO@STUDIOCABELLA.COM](mailto:INFO@STUDIOCABELLA.COM) -  
[WWW.STUDIOCABELLA.COM](http://WWW.STUDIOCABELLA.COM) - P.IVA: 01373930997 - C.F.: CBLCRS76B16D969E

Considerati anche i valori Agricoli Medi della Provincia di Genova  
Regione agraria 4 anno 2013 per i terreni, ovvero €/ha 7.982,00 sia  
per PRATO sia per PRATO ARBORATO si valutano così:

**Lotto 1.....€ 1.200,00 (milleduecento/00)**

**Foglio 87 Mappale 329** Qualità Prato Classe 2

Superficie are 06 ca 00 Reddito Dom.le € 1,08 Agrario € 1,08

Mq. 600 x €/mq. 2,00 = **€ 1.200,00**

**Lotto 2.....€ 555,00 (cinquecentocinquantacinque/00)**

**Foglio 89 Mappale 163** Qualità Prato Arborato Classe 2

Superficie are 03 ca 70 Reddito Dom.le € 1,05 Agrario € 0,86

Mq. 370 x €/mq. 1,50 = **€ 555,00**

**Lotto 3.....€ 8.000,00 (ottomila/00)**

**Foglio 89 Mappale 161** Qualità Prato Classe 2

Superficie are 01 ca 40 Reddito Dom.le € 0,25 Agrario € 0,25

Mq. 140

**Foglio 89 Mappale 162** Fabbricato Rurale - Superficie are 00 ca 54

Piano Terra mq. 45

Piano Primo mq. 45

Piano Sottotetto mq. 45 (non abitabile)

Corte esterna mq. 20 circa





## STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - [INFO@STUDIOCABELLA.COM](mailto:INFO@STUDIOCABELLA.COM) -  
[WWW.STUDIOCABELLA.COM](http://WWW.STUDIOCABELLA.COM) - P.IVA 01373930997 - C.F. CBLCRS78B18D969E

La stima considera l'edificio sanabile nelle dimensioni in cui è stato realizzato (diversamente non commerciabile e valore nullo). Avendolo confrontato con le proprietà in zona, naturalmente con le dovute decurtazioni visto lo stato avanzamento lavori e valutate le pratiche edilizie e catastali necessarie, tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e dell'appetibilità del bene ad un'asta giudiziaria si esprime la seguente stima:

**Fabbricato con terreno complessivamente € 8.000,00**

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

### Allegati:

- visura storica immobili
- estratto di mappa
- documentazione fotografica

Genova, 28 aprile 2017

Il CTU geom. Christian Cabella

