



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. Roberto Bonino

Ruolo Esecuzioni n. 637/2017

Creditrice procedente:

[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 -
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, ha prestato giuramento di rito il 19 ottobre 2017 quale CTU per la stima dell'immobile con Ruolo Esecuzioni 637/2017 secondo i quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Ubicazione, dati catastali e confini

Provincia di Genova, Comune di Genova, Via Alberico Lanfranco, 70, piano T – 1 – 2 e sottotetto.

Catasto Urbano

Sez. QUA – Foglio 2 – Mappale 140 – Subalterno 3 e Mappali 141,142
ZC 6 – Cat A/7 – Classe 1 – Cons 14 vani – rendita € 1.735,30

Catasto Terreni

L'edificio è circondato da terreno di proprietà che al Catasto Terreni è confinante a Nord con Foglio 7 sez. F e strada privata (mappale 1), a Est con strada privata (mappale 1), a Sud col mappale 1 e a Ovest con mappale 1 e Foglio 17 Sez. F.

LOTTO UNICO al quale si accede da una strada privata, in comune con altro edificio, che si dirama da via Alberico Lanfranco, superato il cimitero di Apparizione proseguendo per il Monte Fasce.





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

3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. [REDACTED] in data [REDACTED], per euro 710.000,00 (settecentodiecimila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 355.000,00 (trecentocinquantacinquemila virgola zero zero) a seguito di atto in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED] Notaio in Genova, a favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: -, a carico anche della società' [REDACTED], con sede in [REDACTED];

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. [REDACTED] in data [REDACTED], per euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) a seguito di atto [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED] Notaio in Genova, a favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] a carico della società' [REDACTED], con sede in [REDACTED];

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. [REDACTED] in data [REDACTED], per euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di finanziamento per euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a seguito di atto autentificato in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED], Notaio in Genova, a favore della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], a carico della società' [REDACTED], con sede in [REDACTED];

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. [REDACTED] in data [REDACTED], per euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di finanziamento per euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a seguito di atto autentificato in data [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio dottor [REDACTED], Notaio in Genova, a favore del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], a carico della società' [REDACTED] con sede in [REDACTED];

- trascrizione nn. [REDACTED] in data [REDACTED], portante verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] a carico della società' [REDACTED], con sede in [REDACTED].





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

La documentazione prodotta dal creditore precedente è esaustiva.

La [REDACTED], con [REDACTED], ha sede in via [REDACTED], civ. [REDACTED] int. [REDACTED] - [REDACTED], PI [REDACTED].

L'immobile proviene alla [REDACTED] per decreto di trasferimento n. RE [REDACTED]-n. Cron. [REDACTED]-n. Rep. [REDACTED], essendoselo aggiudicato all'asta.

Descrizione beni:

La casa è costruita su di un terreno in pendenza opportunamente sbancato a gradini per dare adito ad un piano terra, primo e secondo. Il volume vuoto per pieno è di mc. 1.000 circa, così ripartiti:

Mq. 85 piano terra (porticato, entrata, scantinato)

Mq. 137 piano primo (soggiorno, pranzo, cucina, servizi e due camere)

Mq. 137 piano secondo (studio, due camere, entrata di servizio, servizi e sottotetto) con balconata d'angolo.

La costruzione è stata realizzata in mattoni (muri portanti) e solai prefabbricati RDB, le fondazioni di tipo continuo sono state realizzate in conglomerato cementizio e su queste poggia la muratura piena (cm. 40 spessore) del piano terra. La muratura portante del primo e secondo piano è stata realizzata con doppia parete di mattoni semipieni ed intercapedine. I solai di tipo prefabbricato sono ad armatura parallela con travetti prefabbricati e collaudati RDB e laterizi per uno spessore totale di cm. 20 (16+4). La copertura, pure costituita





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

da solette, come scritto, è ricoperta da abbadini alla genovese, come prescritto dal Comune. Le tramezze dello spessore di cm. 12 più cm. 3 di intonaco sono state costruite parte in mattoni semipieni e parte in mattoni forati. I serramenti principali sono in alluminio anodizzato. Il rivestimento esterno al piano terra è in ardesia cm. 20x30 e cm. 20X40 a correnti orizzontali e giunti sfalsati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, di marmo e palladiana. I servizi sono rivestiti con piastrelle di ceramica colorata e i sanitari in porcellana bianca.

Conformità urbanistico-catastale:

Progetto n. ■■■■■, vista l'ordinanza del Sindaco n. 1549 del 3 agosto 1967, vista la variante presentata in data 24 novembre 1967, visti gli altri pareri favorevoli, il Sindaco A Pedullà approva il progetto per la costruzione di una casa in via Alberico, 70 e rilascia Licenza Edilizia con ordinanza n. ■■■■■ del ■■■■■. Il ■■■■■ viene stipulato dal notaio dott. ■■■■■ atto di asservimento del terreno di mq. 400 circostante l'abitazione affinché non possa essere edificato secondo quanto previsto dal PRG vigente all'epoca. Segue Nota di Trascrizione del ■■■■■ a favore del Comune di Genova e contro i coniugi ■■■■■ e ■■■■■ i quali riconoscono che sul terreno indicato è costituita una servitù non aedificandi in dipendenza delle norme di fabbricabilità del piano





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

regolatore del Comune di Genova approvato con decreto

Presidenziale il 14 ottobre 1959. Trascritta il [REDACTED] volume [REDACTED].

Decreto di abitabilità n. [REDACTED] del [REDACTED].

Domanda condono n. [REDACTED] del [REDACTED] e provv. n. [REDACTED] del

[REDACTED] approvato per le seguenti opere:

1) Chiusura del porticato sito al piano terra, 2) realizzazione di un WC

sul retro del portico nel sottosuolo della casa, 3) realizzazione di box

sul lato Est della casa – chiusura del balcone della cucina con vetrata

su telaio in ferro. Tutto ciò premesso l'edificio ed il terreno circostante

negli anni seguenti sono stati oggetto di interventi edilizi abusivi

accertati dagli Ispettori di zona e successivamente eliminati solo

parzialmente, infatti, a seguito del recente sopralluogo del [REDACTED]

[REDACTED] gli Ispettori per conto dell'ufficio SAP hanno stilato il seguente

rapporto:

Fascicolo SAP [REDACTED] a carico di [REDACTED] (verbale [REDACTED] del

[REDACTED] ed ingiunzione a demolire [REDACTED] del [REDACTED]):

- Ampliamento dell'edificio mediante realizzazione di corpo di fabbrica sul fronte Nord – Demolito.
- Sbanramento di terrapieno sul lato Ovest e realizzazione muro di sostegno in CA (ml. 13,10 x H ml 3,25).
- Realizzazione di muri di contenimento in CA a valle dello





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

sbancamento (ml. 20,20 x H ml. 2,50).

- Sopraelevazione cordolo prossimità cancello accesso proprietà.

Fascicolo SAP [REDACTED] a carico di [REDACTED] (verbale [REDACTED] del [REDACTED] ed ingiunzione a demolire [REDACTED] del [REDACTED]):

- Realizzazione di un locale interrato nel distacco Ovest (dimensioni mq. 25,00 x H ml. 2,00) delimitato sul fronte di accesso da un muro in CA rivestito in pietra “faccia a vista” per uno sviluppo di ml. 12,00 x H ml. 2,80 – Demolito.

Fascicolo SAP [REDACTED] a carico di [REDACTED] (verbale [REDACTED] del [REDACTED] ed ingiunzione a demolire [REDACTED] del [REDACTED]):

- Completamento corpo di fabbrica in ampliamento sul fronte Nord mediante perimetrazione struttura in CA – Demolito.
- Chiusura balcone con serramenti in alluminio e copertura in legno e ardesia sul prospetto Est (dimensioni ml. 2,60 x ml. 1,20 x H ml. 2,50 e H ml. 2,90) – Sostituzione volume legittimato condono [REDACTED] del [REDACTED] prov. [REDACTED] del [REDACTED].
- Sistemazioni esterne.
- Piscina prefabbricata avente superficie di circa mq. 26,00 e profondità di ml. 1,20 posta a fianco del locale interrato realizzato nel distacco Ovest – Demolita e sostituita da nuova piscina avente diverse dimensioni e profondità.





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

Fascicolo SAP [REDACTED] a carico di [REDACTED] (verbale [REDACTED] del [REDACTED] ed ingiunzione a demolire [REDACTED] del [REDACTED]):

- Realizzazione di un volume seminterrato nell'area posta in aderenza al fronte di ponente – Demolito.
- Costruzione di un locale interrato retrostante a quello sopra descritto – Demolito.
- Realizzazione di una soletta a copertura del locale interrato – Demolita.
- Ampliamento di un locale interrato destinato ad autorimessa.

Stante quanto sopra e riscontrate nuove opere riportate nell'istanza di sanatoria [REDACTED] e mai verbalizzate, oltre ad opere di modifica degli stati contestati eseguite dopo il cambio di proprietà, è previsto che venga emessa nuova verbalizzazione per le seguenti opere:

- Mantenimento di una piscina, con andamento irregolare, avente superficie pari a mq. 33 e profondità variabile tra ml. 3,00 e ml. 6,00.
- Mantenimento del tamponamento con infissi della loggia antistante l'ingresso, lato box, con formazione di ampliamento volumetrico.
- Mantenimento cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto, adibito ad abitazione.
- Frazionamento di una porzione del secondo piano, collegata al sottotetto e dotata di accesso indipendente a monte dell'edificio.





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

- Mantenimento di superfici pavimentate, non precedentemente rilevate o originate dalle sistemazioni attuate dopo le demolizioni.

- Mantenimento in opera di pannelli fotovoltaici (CTU: posti su un terreno non oggetto del presente pignoramento perché altra proprietà).

- Mantenimento di modifiche serramenti, ringhiere, inferriate e coloriture edificio – in assenza di legittimazione paesaggistica.

Le Planimetrie catastali non sono inserite e pertanto non è stato possibile reperirle online e neanche allo sportello, è necessario fare un'istanza all'URP perché provvedano d'ufficio, qualora non le riuscissero a recuperare sarà necessario produrle nuovamente. Nella pratica di condono del █████ sono presenti le planimetrie catastali prodotte a suo tempo, dovrebbero essere le ultime, ma non è certo. Al catasto terreni i mappali risultano segnati con un cancelletto e ciò significa che è necessario verificarne l'allineamento.

A fronte di ciò non vi è conformità ne urbanistica ne catastale.

Il progetto approvato prevede una casa circondata da terreno al naturale con piante floreali e alberi sempreverdi o da frutto e la recinzione adornata da rampicanti. Quanto è stato realizzato successivamente, anche se parzialmente demolito o condonato, ha reso la casa inadeguata al contesto. Il frazionamento abusivo in due unità immobiliari, viste le dimensioni dell'abitazione e trattandosi di





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

opere interne è probabilmente l'unica scelta progettuale da prendere in considerazione e sanare. I muri in CA non autorizzati necessitano di un accertamento di conformità perché possano essere mantenuti, la demolizione sarebbe antieconomica, anche in questo caso vale la pena regolarizzarli. Tutto il resto va riportato al progetto autorizzato, la piscina dev'essere rimossa, perché maggiore di mc. 30,00, volume massimo attualmente realizzabile. Una volta ripristinati gli spazi interni ed esterni e le corrette destinazioni d'uso sarà necessario valutare costi/benefici per valorizzare la proprietà, presentando un progetto adeguato. Questi passaggi sono indispensabili.

La complessità della stima è data dall'unicità del bene in considerazione delle difformità riscontrate e dagli interventi potenzialmente realizzabili. Pertanto l'immobile sarà valutato in base al progetto approvato, decurtando le spese necessarie a renderlo locato o compravenduto nel mercato ordinario, scontando una somma adeguata perché sia appetibile ad un'asta giudiziaria.

Tenuto conto della posizione è opportuno considerare i valori OMI per abitazioni civili zona extraurbana MONTE FASCE (STRADA PROVINCIALE E PANORAMICA DEL MONTE FASCE) nonostante i villini non siano contemplati, con valori da €/mq 1400 a €/mq 2050 per l'abitazione e valori da €/mq 950 a €/mq 1350 per il box.





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

Al piano terra e all'area esterna saranno applicati coefficienti riduttivi per avere un unico valore a metroquadro di riferimento.

Piano terra mq. 85 x €/mq 2.050 x 0,50 = € 87.125

Box mq. 15 x €/mq. 1.350 = € 20.250

Piano primo compresa la veranda mq. 137 x €/mq 2.050 = € 280.850

Piano secondo compreso il balcone mq. 137 x €/mq 2.050 = € 280.850

Terreno circostante mq. 400 x €/mq 2050 x 0,05 = € 32.800

Complessivamente sommano € 701.875 arrotondato ad € 700.000.

Le spese professionali da sostenere saranno per la progettazione del ripristino allo stato approvato, la verifica strutturale delle opere da mantenere, la redazione di un capitolato, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, le pratiche catastali ai terreni e all'urbano per allineamenti e aggiornamenti e la fine lavori. Le spese per l'esecuzione dei lavori saranno riferite alla rimozione della piscina e delle parti esterne per riportare anche le superfici pavimentate al naturale e la sistemazione delle opere interne, confermando il frazionamento se consentito o ricollegando i piani con l'eliminazione della zona sottotetto, verifica degli impianti e alcune opere di finitura.

Valore a corpo € 150.000,00

Valutati gli elementi caratterizzanti della proprietà, ovvero stato di conservazione, finiture, accessibilità, posizione, classe energetica e





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

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€ 700.000,00

Spese.....- € 150.000,00

Sommano.....€ 550.000,00

Deprezzamento 10% asta giudiziaria.....- € 55.000,00

Valore € 495.000,00 (quattrocentonovantacinquemila/00)

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

Allegati:

- Visure storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa
- Documentazione fotografica
- Decreto abitabilità

Genova, 22 dicembre 2017

Il CTU Geom. Christian Cabella

