

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'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini	
	Ruolo Esecuzioni n. 830/2016	

	Creditrice procedente:	
	⊥ rappresentata e difesa avv. Stefano Podestà	1585970c
		7744ee35
	CONTRO	af994d9b7
	Debitrici esecutate:	CA 3 Serial#: fe/26f3af994d9b7744ee351585970c
		95 8
		S. A.
		RUBAPEC
		sso Da: A
·		TIAN Eme
		A CHRIST
		CABEIL
		Firmato Da: CABELLA CHRISTIAN Emesso Da: ARJBAPEC S.P.A. NG
	1	i
		//\(\)



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, è stato nominato CTU nell'esecuzione	
immobiliare RE 609/2016 ed ha prestato giuramento di rito il 28	
febbraio 2017 per la stima dei seguenti immobili secondo quanto	
previsto dal quesito posto dall'Ill.mo Giudice.	

Provincia GE, Comune Genova, CAP 16167, Via Maggiolo di Nervi,	85970c
civ. 25 int. 1A, P T - Catasto Urbano: Sez NER, Fg 8, Part 93 Sub 1	Hee3515
Cat. A/4 Classe 2 Cons. 2 vani Sup. Cat. 28 mq Rendita € 123,95.	9449b77
 Confini: sopra int. 1, sotto controterra, nord perimetrale su muraglione,	3 Serial#: fef26f3af994d9b7744ee3515\$5970c
sud perimetrale su via Maggiolo di Nervi, ovest perimetrale su civ. 23,	Serial#: fo
est androne e vano scala.	% VO 09
Provincia GE, Comune Genova, CAP 16167, Via Maggiolo di Nervi,	S.P.A. 7
civ. 25 int. 1, P 1° - Catasto Urbano: Sez NER, Fg 8, Part 93 Sub 2	UBAPEC
Cat. A/5 Classe 3 Cons. 4,5 vani Sup. Cat. 70 mq Rendita € 267,27.	so Da: AF
Confini: sopra int. 2, sotto int. 1A, nord perimetrale su muraglione, sud	N Emess
 perimetrale su via Maggiolo di Nervi, ovest perimetrale su copertura	OHRISTIA
civ. 23, est androne e vano scala.	ABELLA (
	Firmaty Da: CABELLA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
2	Firmat



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

Nonostante una causa in corso metta in discussione la proprietà degli	
immobili, la presente relazione di stima non ne terrà conto.	
Catastalmente le proprietà risultano per 1/2 della sig.ra	
 i, nata a	
stato civile libera in quanto vedova e per 1/2 della figlia, sig.ra	
nata a	
stato civile libera in quanto nubile. Risiedono entrambe in via	
Gli immobili sono	
locati, ma i contratti con le inquiline sono stati stipulati dal sig.	NG CA 3 Serial#: fe[26f3af9944d9b7744ee3515 8 5970c
indicato in visura non è corretto.	744ee351
Descrizione civ. 25	99449b7
_ll caseggiato si raggiunge a piedi da via Donato Somma (all'altezza di	fe ⁷ 26f3af
Piazza Duca degli Abruzzi) passando da salita della Madonnetta o da	3 Serial#:
salita Maggiolo di Nervi, con lo scooter è raggiungibile da via del	9 2
Commercio, salendo da via Superiore Torrente Nervi si prosegue per	S
via Molinetti di Nervi che porta in via Maggiolo di Nervi. Pertanto non è	AR UBAP
_agevole, anche se motorizzati. Non è stato costituito un condominio,	sss Da: v
pertanto non c'è alcun rendiconto, l'edificio si presenta in buono stato	TIAN Eme
_di conservazione, sia copertura sia facciate, il vano scala è in discrete	A O HRIS'
condizioni.	CABELL
	Firmato Da: CABELLA CHRISTIAN Emesso Da: AR JBAPEC
3	



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 struttura portante è in muratura con perimetrali spessi cm. 60 circa,	
	la copertura in legno ed è a falde. Presso il Comune di Genova non è	
	stato possibile recuperare pratiche edilizie e non risulta alcun decreto	
	di abitabilità, la costruzione probabilmente è antecedente il 1942. Privo	
_	di ascensore non è neanche possibile installarlo.	
	Descrizione int. 1A	
	PT, ingresso/corridoio, bagno, cucina e camera, tutto in mq. 28 lordi,	
	controsoffittato ha altezza di ml. 3,00. Sopra l'ingresso una finestra da	
	luce al piccolo ingresso/corridoio; il bagno è ricavato in parte sotto la	
	scala che porta al primo piano ed è piastrellato a pavimento e a parete,	
	ha una doccia, un lavabo, un wc, un bidet ed una lavatrice; sopra il	
	lavabo è installato un boiler elettrico da L. 30 e 1500 W per la	
	produzione di acqua calda sanitaria. La camera affaccia con la	
	finestra, dotata di inferriata, su via Maggiolo di Nervi e di fronte, a circa	
	ml. 2,30 c'è il muro alto ml. 2,50 che separa la via pubblica da un orto;	
	la stufa a gas, se funzionante, dovrebbe riscaldare gli ambienti; non è	
	presente l'impianto di riscaldamento. La parete divisoria della camera	
	ha una finestra che da più luce alla retrostante cucina. Pareti e soffitti	
	sono rasati discretamente e tinteggiati di bianco, nell'ingresso/corridoio	

i muri sono rasati a spessore discretamente con una tinta beige, il

parquet flottante è di scarsa qualità. Il deumidificatore segnala umidità.

NG CA 3 Serial#:

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.

Da: CABELLA CHRISTIAN



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 planimetria catastale, anche se poco chiara, si può considerare	
	conforme allo stato dei luoghi.	
	Descrizione int. 1	
	P1, ingresso/corridoio, bagno, cucina, una camera, una lavanderia con	
	ripostiglio ed un cortile al piano, mq. 70 lordi, controsoffittato ha altezza	
	di ml. 2,87. Il bagno è piastrellato a pavimento e a parete, ha una	
	vasca, un lavabo, un wc, un bidet ed una lavatrice. All'esterno è	
	nstallata una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il	
	riscaldamento regolato da termostato ambiente, i termosifoni sono in	85970c
	alluminio senza valvole termostatiche. Pareti e soffitti sono rasati e	S.P.A. NG CA 3 Serial#: fe[26f3af994d9b7744ee351585970c
t	integgiati di bianco, nell'ingresso la finitura delle pareti è con	9449677
t	appezzeria vinilica beige. Le finestre e la portafinestra sono in	= = = = = = = = = = = = = = = = = = =
	alluminio doppio vetro non a taglio termico, le finestre di camera e	Serial#: f
1	avanderia offrono un bellissimo scorcio del verde sottostante e del	8 Y O O O O
r	mare. Il cortile è piccolo, circondato dal caseggiato e dal muraglione di	
r	occia, poco soleggiato, ma uno spazio esterno pratico e comodo. Il	иварес
p	pavimento è in piastrelle. Nella planimetria catastale manca il bagno	so Da: AF
r	icavato nell'ingresso. La planimetria catastale risale al '39, non	E B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
r	isultano progetti in Comune, si può presentare una pratica edilizia e	OHRISTI/
ין	aggiornamento catastale per € 2.000,00, il pagamento della sanzione	Firmato Da: CABELLA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC
d	la € 0,00 ad € 516,00 dipende dell'epoca dell'intervento edilizio.	to Da: CA
	5	Firmat



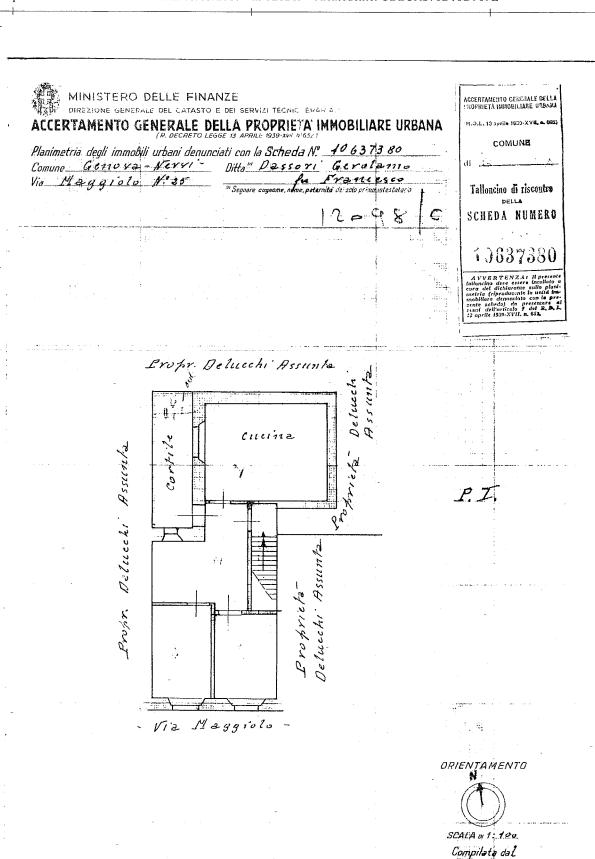
CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA – VIA ODESSA, 28/11 – 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM - WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930997 – C.F. CBLCRS78B18D969E

Iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli	
Nella relazione notarile depositata gli immobili vengono indicati	
 erroneamente in via Visconte Maggiolo.	
Nel ventennio i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: trascrizione nn. 38706/26125 in data 30 novembre 2009, portante domanda giudiziale per azione di rivendicazione a favore del signor sopra generalizzati, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento; trascrizione nn. 4133/3038 in data 16 febbraio 2016, portante verbale di pignoramento di immobili a favore della signora sopra generalizzati, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento; trascrizione nn. 36057/25720 in data 2 dicembre 2016, portante verbale di pignoramento di immobili a favore della signora	EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: fer26f3af994d9b7744ee351586970c
 sopra generalizzata, a carico dei signori por , sopra generalizzati, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.	£. fe[26f3af994d8E
Considerazioni sul valore degli appartamenti:	3 Serial
 I valori OMI 1° sem. 2016, Nervi, fascia D, zona D22 (via Capolungo -	
via Sant'llario - via M. Sala - via D. Somma – via G. Oberdan – viale	OS
delle Palme – viale Franchini) per abitazioni di tipo economico in uno	AR UBAP
 stato di conservazione normale sono: min €/mq 2.500 max €/mq 3.700.	ssso Da:
I prezzi proposti dalle agenzie immobiliari per immobili simili, ma	TIAN Eme
completamente ristrutturati, sono in media pari ad €/mq 3.000,00.	Firmato Da: CABELLA CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAP
6	<u> </u>
	<u></u>



CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA – VIA ODESSA, 28/11 – 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - <u>INFO@STUDIOCABELLA.COM</u> - <u>WWW.STUDIOCABELLA.COM</u> – P.IVA 01373930997 – C.F. CBLCRS78B18D969E

	Pertanto, valutati gli elementi caratterizzanti della proprietà e del		
	caseggiato, ovvero stato di conservazione, finiture, accessibilità,		
	posizione, classe energetica e quant'altro possa accrescere od		
<u> </u>	inficiare sul valore di vendita, risultando entrambi locati e tenendo		
	conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e dell'appetibilità del		
	bene ad un'asta giudiziaria si esprime la seguente stima:		
	Piano Terra, interno 1 A		
	Superficie commerciale mq. 28 X €/mq 2.000 = € 56.000,00		
	Piano Primo, interno 1		28287 OC
	Superficie commerciale mq. 70 X €/mq 2.200 = € 154.000,00		4
			240207
	Il perito ritiene di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e		e 20 3a 3
	resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.		
			0.F.A. NG CA 3 Genal#. 16/2013a169409077446635106597000
	Allegati:		
	– visura storica immobili	C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	1
	– planimetrie catastali		δ
	 documentazione fotografica 	<u> </u>	
		GENOVA P	2
	Genova, 12 aprile 2017 II CTU geom. Christian Cabella	CHARLESTIAN TO THE STREET	ζ 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
		GENOVA.	; ; ;
	7		-



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:29/12/1939 - Data: 05/03/2017 - n. T26219 - Richiedente: CBLCRS78B18D969E Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

della Provincia di

Data 28 Dic. 1939

Firma Desser Gerdanno



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comane di Ge. Nervi maggio Lo
Ditta Chi 2 ppella 2 Ptrilio fu Angelo
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio". Tec. Erz ria Le di Geno va

maggiolo 25/1A

466

P.T.



Viz Maggioto

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

D4T.4 PROT. N Composition & GCOW. B. Pasero

Iscritto all' Albu de Geometri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:10/11/1953 - Data: 05/03/2017 - n. T26080 - Richiedente: CBLCRS78B18D969E Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2017 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: NER - Foglio: 8 - Particella: 93 - Subalterno: 1 > Firmato DMEAÈLECCHRIBEIAN AGREDACARUBAP pirang: 41 Serial#: ferzef3af994d9b7744ee351585970c