



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. CBLCRS76B18D969E

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia

Ruolo Esecuzioni n. 609/2016

Creditrice procedente:

rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Cassinelli

CONTRO

Debitori eseguiti:

La presente relazione sostituisce la precedente



STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA 28/11 - 16129 GENOVA - MCB. 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 22 novembre 2016 per la stima dei seguenti immobili secondo quanto previsto dal quesito posto dall'III.mo Giudice.

Provincia GE, Comune Genova, CAP 16162, Via Tomaso Ponsello, civ. 4 int. 4, P 1° - Catasto Urbano: Sez BOL, Fg 18, Part 299 Sub 5 Cat. A/3 Classe 4 Cons. 6,5 vani Sup. Cat. 111 mq Rendita € 738,53. Confini: sopra int. 7, nord perimetrali su distacco, sud perimetrali su via T. Ponsello, ovest perimetrali su via F. Bettini, est vano scala e int. 5.

La documentazione prodotta dal creditore precedente è esaustiva. La proprietà è per 4/6 della sig.ra _____ nata a _____ il _____ (CF I _____), stato civile libera in quanto vedova, per 1/6 del figlio, sig. _____, nato a _____ il _____) (_____), stato civile libero in quanto celibe e per 1/6 del figlio, sig. _____, nato a _____ il (_____, stato civile libero in quanto già sposato.

Risiedono tutti in via Tomaso Ponsello, 4/4.



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

Descrizione immobile

Ingresso in corridoio, soggiorno con balcone, cucina con balcone, tre camere, un bagno ed un ripostiglio. L'appartamento fa parte di un condominio costituito da 17 appartamenti ed un locale fondi, il rendiconto consuntivo ordinario 2015 complessivo è di € 17.187,19 di cui € 681,72 a carico dell'int. 4, già pagati, il preventivo ordinario 2016 prevede una spesa di € 700,00, di cui sono già state pagate 2 rate su 3. L'edificio ha struttura portante in CLS armato e perimetrali di spessore cm. 50 tamponati in laterizio con intercapedine, la copertura è piana. Il Decreto di Abitabilità n. 1151 è datato 04/05/1957. L'ascensore esterno è stato oggetto di sanatoria prot. 9436 del 01/04/1986 ai sensi dell'art. 31 e seguenti della legge 47/85 e con S.A. 4177 del 12/06/1992 l'Ufficio Condono Edilizio, a firma dell'Assessore all'Edilizia Privata Michele Fossa, comunica all'amministratore, sig. Gerondio Stefano, che l'istanza si intende accolta favorevolmente. Nella tavola n. 4 del progetto approvato in Comune con decreto del Sindaco n. 3194 in data 19/12/1955 l'appartamento int. 4 è rappresentato diversamente dalla planimetria catastale del 24/07/1957 che alla data del sopralluogo, 19/12/2016, è conforme allo stato dei luoghi. L'allineamento è previsto dall'articolo 22 comma 1 della Legge Regionale 16/08 e s.m.i per una spesa di € 800.



STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 29/11 - 16129 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM - WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930697 - C.F. CBLCRS78B18D969E

L'appartamento, in discrete condizioni, non è stato oggetto di ristrutturazione, pertanto gli impianti dovrebbero essere datati.

Pavimenti in graniglia, pareti e soffitti rasati e tinteggiati di bianco, bagno e cucina piastrellati a parete, finestre in alluminio con doppio vetro (no taglio termico), tapparelle e cassette in legno, altezza interna ml. 3, i poggiali ordinati non presentano segni di infiltrazione sul cielino. La caldaia autonoma installata nei primi anni del 2000 è all'interno della cucina e serve sia acqua calda sanitaria sia riscaldamento, i caloriferi non hanno valvole termostatiche. In cucina è installato uno split a parete DAIKIN con pompa di calore, modello RXS35G2V1B9 del 2010, il motore è sul pavimento del poggiale.

Iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 30 dicembre del 2014 RPN 4332 RGN 31445 in favore di _____ con sede in Genova per € 90.000,00 (novantamila/00) di cui € 45.000,00 (quarantacinquemila/00) per capitale.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 27 maggio 2015 RP N. 1842 RG N. 12912 in favore di _____ con sede in Genova per € 120.000,00 (centoventimila/00), decreto ingiuntivo num. 1220/2015 emesso dal Tribunale di Genova in data 16/04/2015.

- Trascrizione iscritta a Genova il 21 settembre 2016 RP N. 19690 RG



STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16128 GENOVA - MOB. 339.12.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930997 - C.F. CBLCRS78516D998E

N. 27579 in favore di _____ con sede in Genova.

Considerazioni sul valore dell'appartamento:

I valori OMI 1° sem. 2016, fascia D, zona D26 (Bolzaneto-via Reta, via Pastorino, p.zza Livraghi) per abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione normale sono: min €/mq 1.050 max €/mq 1.550.

I prezzi proposti dalle agenzie immobiliari per immobili simili, ma completamente ristrutturati, sono in media pari ad €/mq 1.000,00.

Pertanto, valutati gli elementi caratterizzanti della proprietà e del condominio, 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 la seguente stima:

Superficie commerciale mq. 111 X €/mq 600 = € 66.600,00

Valore € 66.600,00 (sessantaseimilaseicento/00).

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



STUDIOCABELLA

CHRISTIAN CABELLA GEOMETRA - VIA ODESSA, 28/11 - 16129 GENOVA - MOB. 328.12.83.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM -
WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930987 - C.F. CBLCR574B18D969E

Allegati:

- decreto abitabilità
- sanatoria ascensore e istanza accoglimento
- planimetria progetto approvato dal Comune
- visura storica immobile
- planimetria catastale
- documentazione fotografica

Genova, 10 marzo 2017

Il CTU geom. Christian Cabella

