



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

Ruolo Esecuzioni n. 587/2016

Creditore procedente: **[REDACTED]** e **[REDACTED]**,
rappresentato dall'avv. **[REDACTED]**

CONTRO

Debitori eseguiti: **[REDACTED]** e **[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, è stato nominato CTU nell'esecuzione immobiliare RE 587/2016 ed ha prestato giuramento di rito il 31 gennaio 2017 per la stima dei seguenti immobili secondo quanto previsto dal quesito posto dall'Ill.mo Giudice.

Provincia di Genova

Comune di Sant'Olcese

Catasto Urbano

Via Isola 69, appartamento P1, cantina PT, veranda, area scoperta.

Foglio 21 Particella 364 Subalterno 6.

Cat. A/4 Classe 3 Cons. 6 vani Sup. Cat. 99 mq Rendita € 309,87

Via Isola 65, box PT.

Foglio 21 Particella 364 Subalterno 3

Cat. C/6 Classe 2 Cons. 23 mq Sup. Cat. 31 mq Rendita € 128,29

Via Isola, deposito esterno PT.

Foglio 21 Particella 1112

Cat. C/2 Classe 1 Cons. 12 mq Sup. Cat. 12 mq Rendita € 24,79





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. CBLCR578B18D969E

Provincia di Genova

Comune di Sant'Olcese

Catasto Terreni:

Foglio 21 Particella 405 Qualità Bosco Ceduo Classe 3

Superficie 16 are 70 ca Reddito Dom.le € 0,69 Agrario € 0,17

Foglio 21 Particella 406 Qualità Seminativo Arborato Classe 4

Superficie 30 are 50 ca Reddito Dom.le € 6,30 Agrario € 15,75

Foglio 21 Particella 1111 Qualità Seminativo Irriguo Arborato Classe 2

Superficie 3 are 87 ca Reddito Dom.le (Ded. A7) € 5,90 Agrario € 3,80

Foglio 27 Particella 91 Qualità Pascolo Classe 2

Superficie 14 are 50 ca Reddito Dom.le € 0,97 Agrario € 0,52

La documentazione prodotta dal creditore precedente è esaustiva, il certificato di destinazione urbanistica è allegato all'atto di compravendita del 2007 ed una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Olcese ne ha confermato la corrispondenza con l'attuale PRG. Nella relazione notarile si menziona il locale sottotetto al terzo piano del civ. 69, non più di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted], pertanto escluso dalla presente stima.

Le proprietà in capo per ½ al sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] agosto del 1976 ([redacted]) per ½ alla sig. [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

Gia [REDACTED] s, nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] ai fini della procedura è bene che vengano considerate un lotto unico. Sposati in regime di separazione dei beni presso il Comune di Genova il 29 agosto 2002 vivono con i due figli minori all'int. 1 del civ. 69 di via Isola nel Comune di Sant'Olcese (GE).

I beni non fanno parte di un condominio, non risulta alcun certificato di abitabilità e nessuna pratica edilizia presso il Comune di Sant'Olcese (edificio realizzato probabilmente prima del 1942), pertanto le difformità riscontrate, demolizione tramezza tra cucina e soggiorno, errata indicazione del piano nella planimetria catastale (piano secondo e non piano primo) e delle altezze interne (appartamento H. 3,00 e non H. 2,85; WC H. 2,50 e non H. 2,30; cantina H. 2,90 e non H. 2,50), sono sanabili con una spesa di circa € 2.500,00.

Gli immobili risultano essere accatastati sia ai terreni sia all'urbano ed i confini corrispondono a quanto rappresentato dalle planimetrie catastali e dagli estratti di mappa.

L'evoluzione ventennale, le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si evincono dalla visura storica e dalla relazione notarile.





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 beni:

L'appartamento civ. 69 int. 1 è al primo piano di un edificio in muratura portante di tre piani fuori terra più sottotetto, i perimetrali sono spessi cm. 45; i solai originali sono in travi e tavolato; il tetto a falde è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2014 per la sostituzione dei pannelli isolanti e del manto di copertura in tegole, così come dichiarato dal progettista, geom. Fabio Baldino, nella SCIA prot. 7388 del 22 luglio 2014; le facciate sono in buono stato, ma l'intonaco cementizio sui perimetrali in pietra crea problemi di umidità all'interno. L'appartamento è in condizioni mediocri, l'impianto di riscaldamento è presente, ma i caloriferi sono stati rimossi, attualmente è utilizzata una stufa a legna, la cucina a gas non è collegata alle rete esistente ma ad una bombola sotto il lavello e l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico W 1200 ed 80 litri di capacità; le finestre in alluminio con doppio vetro sono di scarsa qualità, la pavimentazione è in piastrelle, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, la stanza tra cucina e veranda ha solo il soffitto intonacato e tinteggiato le pareti sono con pietra a vista.

Il box civ. 65 al PT con ingresso da via Isola è comodo e pratico, a soffitto si vedono travi e tavolato dei solai originari, le pareti sono intonacate in modo spartano ed è dotato di una finestra sull'area





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. CBLCR578B18D969E

scoperta a ovest di proprietà. Si accede alla cantina al PT dalla via Isola attraverso l'area scoperta a ovest, dotata di una finestrella e dell'intercapedine rimane asciutta, il solaio tra cantina e appartamento è in CA; salendo si raggiunge il terreno particella 1111 all'interno del quale è presente un deposito in lamiera di vecchia data; dalla veranda poi si può entrare direttamente in casa.

Il terreno 1111 è largo quanto l'appartamento e si sviluppa sul retro, a nord, recintato a confine ed al suo interno a formare diverse aree pianeggianti con steccati di diversa tipologia è attraversato centralmente da una scaletta con gradini larghi e comodi.

I terreni distinti dai mappali 405 e 406 del foglio 21 sono raggiungibili attraverso una strada sterrata e carrabile che si dirama da via Isola a circa 1 Km dall'abitazione.

Il terreno distinto dal mappale 91 del foglio 27 non è facilmente raggiungibile neanche a piedi.

Stima:

Le proprietà, riunite in un lotto, non possono essere stimate per comparazione, la somma ne falserebbe il valore finale, non si può neanche fare riferimento ai prezzi della compravendita del 2007 ormai stravolti, pertanto, considerati i valori medi OMI del primo semestre 2016 per i fabbricati in fascia E ed R zona E1 ed R1, i valori Agricoli





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

Medi della Provincia di Genova Regione agraria 6 anno 2013 per i terreni e gli elementi caratterizzanti delle singole proprietà e dell'insieme, 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 dei beni ad un'asta giudiziaria si esprime la seguente stima:

Appartamento mq. 90; Veranda mq. 15; Area scoperta mq. 30; Cantina mq. 17; Box mq. 23; Foglio 21 Particella 1111 superficie mq. 387 con deposito mq. 12; Foglio 21 Particella 405 superficie mq. 1.670; Foglio 21 Particella 406 superficie mq. 3.050 ;Foglio 27 Particella 91 superficie mq. 1.450.

Complessivamente il valore è di € 95.000 (novantacinquemila/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. 339.12.93.771 - INFO@STUDIOCABELLA.COM - WWW.STUDIOCABELLA.COM - P.IVA 01373930997 - C.F. CBLCRS78B18D969E

RICOGNIZIONE STORICO VENTENNALE RELATIVA AI BENI IMMOBILI:

- Al 01/01/1996 gli immobili in oggetto risultavano di proprietà di [redacted] nata a [redacted] il 27, [redacted] nata a [redacted], [redacted] o [redacted], nata a [redacted] e [redacted], per la quota di 1/4 ciascuna, in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali;
- in data 15 marzo 1999, la quota di 1/4 della proprietà spettante a [redacted] diventava di [redacted] ciascuna per la quota di 1/12 della proprietà, in virtù di successione legittima alla sorella [redacted] deceduta il 1 [redacted], come risulta da denuncia di successione n. 16/6916, trascritta a Genova il 17 febbraio 2005 all'art. 4587;
- in data 3 aprile 2000, la quota di 1/3 della proprietà spettante a [redacted] o [redacted] diventava di [redacted] nato a [redacted] 8, in virtù di successione legittima alla madre [redacted] o [redacted] deceduta il [redacted] 0, come risulta da denuncia di successione n. 50/18, trascritta a Genova il 27 agosto 2001 all'art. 16919 (accettazione tacita dell'eredità trascritta il 28 marzo 2007 all'art. 7417);
- in data 9 marzo 2004, la quota di 1/3 della proprietà spettante a [redacted] diventava di [redacted] e [redacted] in virtù di successione legittima a [redacted] deceduta il [redacted] come risulta da denuncia di successione n. 10/281, trascritta a Genova il 2 maggio 2005 all'art. 12472 (accettazione tacita dell'eredità trascritta il 28 marzo 2007 all'art. 7418);
- in data 28 febbraio 2007, con atto di compravendita a rogito del Notaio Clemente Ferrari di rep.n. 14239, trascritto a Genova il 28 marzo 2007 all'art. 7416, gli immobili in oggetto diventano di piena ed esclusiva proprietà del suddetti [redacted] e [redacted], nata a Genova il 15 gennaio 1968, per la quota di un mezzo ciascuno.

Dichiaro inoltre che, per gli immobili in oggetto, non esistono passaggi per donazione nei venti anni e non esistono successioni aperte nell'ultimo decennio.

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 28/03/2007 al n. 3250 particolare e n. 13102 generale, per Euro 280.000,00, in favore di [redacted], con sede in [redacted] (Domicilio ipotecario eletto in Milano, Via Tortona n. 33), a carico di [redacted] a garanzia dell'originario debito di Euro 140.000,00, contratto con mutuo a rogito Notaio C. Ferrari in data 28/02/2007 Repertorio n. 14240; si precisa che il bene originariamente ipotecato risultava riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese in parte con i dati catastali attuali e in parte al Foglio 21, Particella 364 Sub. 4, la quale in forza della variazione catastale sopracitata è stata soppressa con costituzione delle nuove Particelle 364 Sub. 6 e 364 Sub. 7; si precisa infine che l'unità immobiliare riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese, al Foglio 21, Particella 364 Sub. 7, è stata successivamente venduta a terzi ed è stata liberata dall'ipoteca in oggetto con annotamento del 16/04/2010 n. 1584 particolare;
- Ipoteca legale iscritta a Genova in data 10/05/2010 al n. 3020 particolare e n. 14733 generale per Euro 24.556,44 a favore di [redacted] A con sede a Genova (domicilio ipotecario eletto in Genova, Via XII Ottobre n. 1), a carico di [redacted] per la quota di un mezzo della proprietà, a garanzia dell'originario debito di Euro 12.278,22 derivante da Atto Amministrativo di [redacted] data 21/04/2010 N. 102980/48;
- Ipoteca legale, gravante esclusivamente gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particelle 364 Sub. 3, 364 Sub. 6 e 1112, iscritta a Genova in data 16/04/2015 al n. 1287 particolare e n. 8591 generale per Euro 105.288,02 a favore di [redacted] A con sede a Milano (domicilio ipotecario eletto in Genova, Via delle Casaccie n. 1), a carico di [redacted] per la quota di un mezzo della proprietà, a garanzia dell'originario debito di Euro 52.644,01 derivante da Atto di [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

_____ data 13/04/2015 N. 1689/4815.

TRASCRIZIONI SEQUESTRI E PIGNORAMENTI

- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 23/09/2016 all'art. 19888 in favore di "U _____"
_____ sede in Roma, Codice Fiscale: 00348170101, a carico di _____
in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data
18/08/2016 rep. n. 8173/2016;

si precisa che detto pignoramento risulta trascritto sul compendio immobiliare sopra descritto in parte
con i dati catastali attuali e in parte sul bene originariamente identificato al Catasto Fabbricati del
Comune di Comune di Sant'Olcese al Foglio 21, Particella 364 Sub. 4; al riguardo si fa riferimento
alle considerazioni sopra svolte, dal momento che nella trascrizione di detto pignoramento non si è
tenuto conto della variazione catastale successivamente intervenuta che ha dato origine alla nuova
Particella 364 Sub. 6.

Allegati:

- raccomandata 1 con prova di consegna operazioni peritali.
- visura storica immobili
- planimetrie catastali
- estratti di mappa
- estratto PRG
- documentazione fotografica

Genova, 3 marzo 2017

Il CTU geom. Christian Cabella

