

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ponzano Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 379/2024 del R.G.E.

contro

[REDACTED] a

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] 2

Nata a [REDACTED]

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S.....	10



Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	10
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	13

Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 379/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Ponzano Antonio, con studio in Via Pammatone 7/41A - 16121 - Genova (GE), email a.ponzano@studioponzano.net, PEC antonio.ponzano1@geopec.it, Tel. 3356751760, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via Rio Santo Stedano, Casella (GE), edificio contraddistinto con il numero civico. 12; risale agli inizi degli anni sessanta/settanta, è dislocato su due piani fuori terra oltre al piano terra e piano interrato adibito ad autorimessa box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione, foto n° 1-2.

L'accesso all'appartamento int. 15 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, foto n° 3-4-5.

L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di marmo, parete lato cassette della posta rivestita con pannellatura in legno, mentre le altre unitamente ai soffitti, intonacati lisci rasati e tinteggiati con idropittura bianca.

Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore bianco e zoccolatura in marmo; soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca.

Ubicato in zona semi centrale ove a poca distanza sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extra-urbani.

Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Box Auto posto al piano interrato dell'edificio contraddistinto dal numero civ. 12 di Via Santo Stefano - Casella (GE).



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] a (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'Esecutata risulta vedova pertanto non sussiste nessun regime patrimoniale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

• [REDACTED] 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

1 [REDACTED]

Nata a [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• [REDACTED] /1)

L'Esecutata risulta vedova pertanto non sussiste nessun regime patrimoniale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Confini da Nord procedendo in senso orario: distacco cortile, distacco su muraglione, appartamento int. 16, vano scala e appartamento int. 14.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Da Nord in senso orario: Box n.3, intercapedine/terrapieno, Box n.1 e parte comune "corsia di scorrimento".

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento composto da: disimpegno di ingresso, cucina abitabile, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio. Totale 4,5 Vani catastali per una superficie lorda commerciale pari a mq 79,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,00 m	S
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Box sito al piano fondi del civ. 12 della palazzina sita in Via Rio Santo Stefano, al cui si accede tramite scala posta a lato del portone di ingresso. Pareti finite a civile rasate e tinteggiate con idropittura bianca. Pavimenti finiti in battuto di cemento liscio.

L'accesso al box contraddistinto con il n. 2 avviene tramite saracinesca basculante. Foto n° 13-14-15 dell'allegato n°1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 49, Sub. 15 Categoria A2 Superficie catastale 75 mq Rendita € 627,50 Piano 2

Si allega visura storica, allegato n°3 (comprende anche il box).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Allegata visura storica dell'immobile. Allegato n.3 (comprende anche l'appartamento).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	49	15		A2		4.5	75 mq	627,5 €	2	

Corrispondenza catastale

Si allega la pianta catastale, allegato n°4, che corrisponde per dimensione e forma allo stato attuale dell'immobile visionato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	49	20		C6		21	21 mq	79,17 €	S	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Allagata pianta catastale, allegato 4.1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

n/a

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

n/a

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

n/a

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

L'appartamento si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare dispone di locali tradizionalmente distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 3,00, tutti serviti da finestre / porte-finestre di dimensioni normali.

L'orientamento principale è a Nord/Est.

La panoramicità è buona così come la luminosità.

Le principali finiture consistono in:

- pavimenti in piastrelle di grés porcellanato in tutti i locali;
- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati con idropittura; la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche in prossimità del piano cottura; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 1.80.
- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le bucatore sono dotate di finestre in alluminio rivestite in legno e tapparelle in alluminio.
- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.
- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.
- Impianto idrico: produzione di acqua calda autonomo e approvvigionamento dal collettore comunale.
- Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia, sfilabile e provvisto contatore Enel.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.
- antenna TV centralizzata e citofono.

Quanto sopra descritto è visibile sulle foto n°6-7-8-9-10-11-12.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Buono stato conservativo dell'immobile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Area esterna in comunione fra i vari condomini, androne condominiale e vano scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Scala di ingresso e relativa rampa carrabile. Area di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

n/a

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

n/a

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Esposizione: Nord/Est

Altezza interna utile 3,00 ml

Str. verticali: Cemento Armato

Solai: latero cemento

Copertura: falde

Pareti esterne: finite in arenino

Dotato di Box contraddistinto con il n.2 al piano interrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Struttura portante in C.A..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

L'immobile risulta attualmente occupato dall'Esecutata Sig.ra [REDACTED].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

L'immobile risulta attualmente occupato dall'Esecutata Sig.ra [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Si allegano certificati ipotecari ventennali, allegato n. 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

si allegano certificati ipotecari ventennali. Allegato n° 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Oneri di cancellazione

Lo scrivente ha provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante:

- aggiornamento documentazione catastale: acquisizione della visura storica dell'immobile e della piante catastale (allegati n°3-4 di cui sopra);
- aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 22/01/2025 per il soggetto [REDACTED] propr. 1/1: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n. 24178, del 25/07/2024 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di Cond. Via Rio Santo stefano civv. 12-14-16-18 - Casella (GE) e contro la predetta Esecutata, alla data del 22/01/2025 non risultano ulteriori formalità in capo alla stessa, come

accertato con ispezione ipotecaria del 22/01/2025, allegato n°5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Oneri di cancellazione

Lo scrivente ha provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante: VEDI BENE 1 in quanto trattasi di box annesso all'appartamento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:

- nel Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con DDC n° 26 del 26/08/2011, in zona B - Zone completamente edificate (sature).
- nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli.

Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

Come da documentazione allegato n°6.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:
VEDI BENE 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il sopralluogo effettuato ha permesso di accertare che:

- La planimetria catastale risultava conforme con lo stato dei luoghi riscontrato alla data del sopralluogo in loco.
- Accertamenti presso il competente ufficio del comune di Casella si riscontrava che la pratica edilizia di variante P.E. n.38/1975, inerente la realizzazione del complesso condominiale riportava esclusivamente una

pianta tipo per ognuno dei 4 palazzi, senza entrare nello specifico di ogni edificio. Dalla planimetria generale predetta si riscontrava che la stessa pianta è stata ruotata e "specchiata" rispetto alla risultanza catastale. Pertanto La piantina catastale se specchiata, quindi, risulta fedele alla pianta tipo con alcune difformità delle bucatore e dell'ingresso dell'immobile. Gli stessi potranno essere sanati applicando l'art. 34bis per la specchiatura della piantina e applicando il 36bis per le difformità alla bucatore e alla zona d'ingresso. Quanto sopra come indicato dal Tecnico del comune di casella nella mail che si allega unitamente alla documentazione edilizia. Quanto sopra trova riscontro nell'allegato n°6.

Per quanto sopra non si attesta la regolarità edilizia dell'immobile.

I costi di un professionista abilitato per l'espletamento delle relative pratiche edilizie in sanatoria può ammontare correntemente in una forbice pari ad € 1.500,00/2.500,00 oltre eventuali oneri

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile era già presente in quanto eseguita da altro tecnico.

L'Immobile dispone di prestazione energetica globale in classe "F", pari a 132,11 kWh/mq anno, come da Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 07202235263, valido fino al 01/10/2032, con relativa ricevuta di protocollazione e dettaglio pagamento, allegato n°7

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Esaminati i luoghi e confrontato con quanto ricevuto dal comune di Casella, gli stessi risultavano conformi con quanto depositato. Si attesta pertanto la regolarità edilizia del Garage.

I Box auto non sono soggetti ad Attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12/15, SCALA U, INTERNO 15, PIANO 2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto, mediante comunicazione mail del 04/12/2024 (allegato n. 8), documentazione inerente la situazione contabile dell'Esecutata per l'unità immobiliare de qua, nonché la sussistenza o meno di eventuali vincoli di natura condominiale, ovvero copia del regolamento Condominiale.

Dall'Amministrazione pervenivano:

- situazione contabile dell'u.i. int. 15 aggiornata al mese di Dicembre 2024, ove si evince che il debito è pari ad € 5.563,81 per Gestione Ordinaria, € 2.543,80 per Lavori delibera del 11/08/2023 ed € 1.780,24 per Lavori 2° Lotto civ. 12 come da allegato n°9.

Nulla perveniva in merito ad eventuali vincoli di natura condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASELLA (GE) - VIA SANTO STEFANO 12, SCALA U, INTERNO 2, PIANO S

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto, mediante comunicazione mail del 23/12/2024 (allegato n. 8), documentazione inerente la situazione contabile degli esecutati per l'unità immobiliare de qua, nonché la sussistenza o meno di eventuali vincoli di natura condominiale, ovvero copia del regolamento Condominiale.

Dall'Amministrazione pervenivano:

- situazione contabile dell'Esecutati aggiornata al mese di Dicembre 2024, ove si evince che il debito è pari ad € 5.563,81 per Gestione Ordinaria, € 2.543,80 per Lavori delibera del 11/08/2023 ed € 1.780,24 per Lavori 2° Lotto civ. 12 come da allegato n°10.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2**
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via Rio Santo Stedano, Casella (GE), edificio contraddistinto con il numero civico. 12; risale agli inizi degli anni sessanta/settanta, è dislocato su due piani fuori terra oltre al piano terra e piano interrato adibito ad autorimessa box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione, foto n° 1-2. L'accesso all'appartamento int. 15 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, foto n° 3-4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di marmo, parete lato cassette della posta rivestita con pannellatura in legno, mentre le altre unitamente ai soffitti, intonacati lisci rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore bianco e zoccolatura in marmo; soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca. Ubicato in zona semi centrale ove a poca distanza sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extra-urbani. Le riprese fotografiche sono

riunite nell'allegato n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 15, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 28.500,00

La stima dell'immobili in esame è effettuata in base al più probabile valore di mercato in comune commercio, considerando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

L'immobile sopra descritto viene valutato tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni dell'immobile in esame;
- b) le caratteristiche costruttive e la sua specifica destinazione;
- c) l'andamento attuale dei prezzi di mercato in comparabilità con immobili della zona;
- d) la consistenza globale desunta dal rilievo eseguito.

Il valore a metro quadrato minimo e massimo di zona è stato desunto da indagini di mercato, rivolte ad autorevoli osservatori e agenti del settore, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 1° semestre 2024):

Appartamento - variabile minimo/ massimo €/mq 660.00 / 980.00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, con valori spesso inferiori ai riferimenti OMI (riferimenti che per immobili siti in comuni decentrati non corrispondono ai correnti valori di mercato), per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente più probabile valore di mercato:

mq. 79,00 x €/mq 660,00 = € 52.140,00.

Considerata la zona attualmente in forte depressione economica, visti i comparabili strettamente limitrofi, come:

- bilocale al piano terra con giardino terrazzato sito in Via Rio S. Stefano 14/2, CV ad € 31.000,00 Rogito Notaio Giletta del 07/11/2023;
- trilocale recentemente ristrutturato con giardino terrazzato sito in Via Rio S. Stefano, 16/4, CV ad € 55.000,00 Rogito Notaio Beranger del 27/06/2024;
- trilocale ristrutturato con posto auto scoperto sito in Via Rio S. Stefano, 14/10, CV ad € 38.000,00 Rogito Notaio Beranger del 02/02/2024;
- quadrilocale originale al piano 1° con balcone e box sito in Via Rio S. Stefano, 18/7, trattativa chiusa ad € 34.000,00 da rogitare da Notaio Marsano.

Il valore precedente pari ad € 51.350,00 (minimo OMI) si ritiene di abbattere almeno del 45%, ovvero:
 $€ 52.140,00 \times (-45\%) = € 28.677,00$ arrotondato ad € 28.500,00.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S**
Box Auto posto al piano interrato dell'edificio contraddistinto dal numero civ. 12 di Via Santo Stefano - Casella (GE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 20, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.300,00

La stima dell'immobili in esame è effettuata in base al più probabile valore di mercato in comune commercio, considerando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

L'immobile sopra descritto viene valutato tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni dell'immobile in esame;
- b) le caratteristiche costruttive e la sua specifica destinazione;
- c) l'andamento attuale dei prezzi di mercato;
- d) la consistenza globale desunta dal rilievo eseguito.

Il valore a metro quadrato minimo e massimo di zona è stato desunto da indagini di mercato, rivolte ad

autorevoli osservatori e agenti del settore, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 1° semestre 2024):

Box- variabile minimo/ massimo €/mq 650.00 / 970,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente più probabile valore di mercato di cui sopra.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2	79,00 mq	360,76 €/mq	€ 28.500,00	100,00%	€ 28.500,00
Bene N° 2 - Garage Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S	22,00 mq	650,00 €/mq	€ 14.300,00	100,00%	€ 14.300,00
Valore di stima:					€ 42.800,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 21/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ponzano Antonio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via Rio Santo Stedano, Casella (GE), edificio contraddistinto con il numero civico. 12; risale agli inizi degli anni sessanta/settanta, è dislocato su due piani fuori terra oltre al piano terra e piano interrato adibito ad autorimessa box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione, foto n° 1-2. L'accesso all'appartamento int. 15 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, foto n° 3-4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di marmo, parete lato cassette della posta rivestita con pannellatura in legno, mentre le altre unitamente ai soffitti, intonacati lisci rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore bianco e zoccolatura in marmo; soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca. Ubicato in zona semi centrale ove a poca distanza sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extra-urbani. Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:
- nel Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con DDC n° 26 del 26/08/2011, in zona B - Zone completamente edificate (sature). - nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) - 142 (ex 431/85) non sussistono vincoli. Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923. Come da documentazione allegato n°6.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S
Box Auto posto al piano interrato dell'edificio contraddistinto dal numero civ. 12 di Via Santo Stefano - Casella (GE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:
VEDI BENE 1

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 379/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casella (GE) - Via Santo Stefano 12/15, scala U, interno 15, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare dispone di locali tradizionalmente distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 3,00, tutti serviti da finestre / porte-finestre di dimensioni normali. L'orientamento principale è a Nord/Est. La panoramicità è buona così come la luminosità. Le principali finiture consistono in: - pavimenti in piastrelle di grés porcellanato in tutti i locali; - rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati con idropittura; la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche in prossimità del piano cottura; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 1.80. - serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le bucatore sono dotate di finestre in alluminio rivestite in legno e tapparelle in alluminio. - Cucina: arredata con normali impianti e arredi. - Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia. - Impianto idrico: produzione di acqua calda autonomo e approvvigionamento dal collettore comunale. - Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia, sfilabile e provvisto contatore Enel. - Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio. - antenna TV centralizzata e citofono. Quanto sopra descritto è visibile sulle foto n°6-7-8-9-10-11-12.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via Rio Santo Stedano, Casella (GE), edificio contraddistinto con il numero civico. 12; risale agli inizi degli anni sessanta/settanta, è dislocato su due piani fuori terra oltre al piano terra e piano interrato adibito ad autorimessa box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione, foto n° 1-2. L'accesso all'appartamento int. 15 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, foto n° 3-4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in piastrelle di marmo, parete lato cassette della posta rivestita con pannellatura in legno, mentre le altre unitamente ai soffitti, intonacati lisci rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e pianerottoli in piastrelle. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore bianco e zoccolatura in marmo; soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca. Ubicato in zona semi centrale ove a poca distanza sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici extra-urbani. Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dall'Esecutata Sig. [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casella (GE) - Via Santo Stefano 12, scala U, interno 2, piano S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	22,00 mq

Stato conservativo:	Buono stato conservativo dell'immobile.
Descrizione:	Box Auto posto al piano interrato dell'edificio contraddistinto dal numero civ. 12 di Via Santo Stefano - Casella (GE).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dall'Esecutata Sig. XXXXXXXXXX