

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare n° 690/2018 promossa da:

Condominio Via Cornigliano 38-38 A – Genova +1 – Creditore

Procedente – Avv. Paolo Gatto;

contro

– Debitore Esecutato

ALL'ILL.MO GIUDICE DOTT. ANDREA BALBA

RELAZIONE E STIMA

Il sottoscritto geom. Antonio Ponzano, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2390 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con Studio in Genova, Via Pammatone, 7/41 A, prestava giuramento di rito in via telematica in data 19/12/2018, quale Perito estimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, riguardante l'immobile sito in Genova, come da "Atto di pignoramento immobiliare" Avv. Paolo Gatto del 05/09/2017, allegato n°1 e come da certificazione ipotecaria in Atti, precisamente:

- Appartamento sito in Genova (GE), Via M. Brighenti civ. 2 int. 4 (quota di proprietà 1/1).

PREMESSE.

- ✓ La S/V Ill.ma affidava l'incarico allo scrivente CTU sulla base dei quesiti



di rito ai sensi dell'art. 173 bis C.p.c., di cui all'Ordinanza del 13/12/2018,
allegato n°2.

Le operazioni peritali svolte dallo scrivente hanno avuto il seguente decorso:

- acquisizione delle certificazioni e planimetria catastale dell'immobile de quo;
- presso il portale telematico del Comune di Genova per la verifica della documentazione progettuale, cartografica e normativa, nonché per l'accertamento di eventuali vincoli urbanistici.

✓ Il CTU riusciva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedimento in data 07/02 c.a. con la coadiuvazione del Delegato alla vendita (SO.VE.MO.). Nel corso delle operazioni peritali venivano rilevate le caratteristiche e finiture dell'immobile, eseguito il rilievo planimetrico, fotografico e redatto il "Processo Verbale" a cura dall'incaricato SO.VE.MO., **allegato n°3.** Il rilievo planimetrico effettuato è stato restituito con elaborato grafico in scala 1/100, **allegato n°4** e le fotografie più rappresentative dei luoghi sono qui riunite nell'**allegato n°5**, di supporto e riferimento alla descrizione che segue.

✓ Presi contatti con l'Amministratore del Condominio di Via M. Brighenti civ. 2, lo scrivente inviava al medesimo comunicazione mail del 14/02/2019 richiedendo la situazione contabile dell'Esecutato relativamente all'unità immobiliare de qua e copia del Regolamento Condominiale, ovvero dichiarazione di sussistenza o meno di vincoli di natura condominiale, **allegato n°6.**

✓ Come richiesto dai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice è stata acquisita e verificata l'intera documentazione necessaria.



✓ Il CTU ha svolto indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile valore di mercato in comune commercio, attribuibile all'attualità all'immobile di cui sopra.

✓ I risultati di detti accertamenti, indagini e considerazioni varie, assumeranno un'ampiezza adeguata alla perizia, articolando la stessa, tenuto conto di quanto richiesto nei quesiti formulati, nei seguenti capitoli:

- 1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO, pag. 3;
- 2) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE, DI POSSESSO, DI ONERI, DI RESIDENZA E DI REGIME PATRIMONIALE, pag. 6;
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, pag. 7;
- 4) DATI DI CONSISTENZA, pag. 7;
- 5) SITUAZIONE URBANISTICA, pag. 8;
- 6) REGOLARITÀ EDILIZIA, pag. 9;
- 7) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, pag. 10;
- 8) METODO DI STIMA, VALUTAZIONI E CONCLUSIONE, pag. 10;
- 9) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA, pag. 12;
- 10) PROGETTO DIVISIONALE, pag. 12;
- 11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, pag. 12.

1) **INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE DELLO STESSO.**

Appartamento in Genova, Via M. Brighenti civ. 2, posto al terzo piano, distinto con l'int.4 e composto da: ingresso alla genovese, cucina, bagno e quattro camere. Totale 6,5 vani catastali.



Si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 1-2-3**.

L'edificio risale presubilmente agli inizi degli anni venti, è dislocato su sei piani fuori terra oltre al piano terra e piano seminterrato ed è composto dai civv. 38-38A di Via Cornigliano e civ. 2 di Via Brighenti. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione ad eccezione del cavedio che versa in fatiscenti condizioni.

L'accesso all'appartamento int. 4 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le **foto n°4-5-6-7**.

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sull'elaborato grafico in scala 1/100, allegato n° 4 di cui sopra.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: distacco su Via Cornigliano, appartamento altro civico, cavedio, appartamento int. 5, vano scale e appartamento int. 6.

Posizione: ubicato in zona periferica ad alta densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità.

La zona è servita da mezzi pubblici urbani.

Descrizione

L'androne d'ingresso dispone di finiture in avanzato stato di vetustà e deterioramento, con pavimento in marmo in diverse colorazioni, pareti con rivestimento in marmo bianco fino ad un'altezza di circa ml 1,50 e la restante porzione fino a soffitto (questo compreso) intonacato liscio rasato e tinteggiato con idropittura bianca.

