

**R.G.E. n. 153/2017**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Roberto Bonino

Giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

**MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L.**

**contro**

**SIG.**

# **ALLEGATO A**

***DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE***

*PERITO*  
ARCHITETTO BARBARA VOLPATO  
GENOVA

## Ubicazione

L'appartamento oggetto di stima si trova a Rivarolo (Rieu o Roieu in genovese), un quartiere di Genova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri.

I principali centri (Rivarolo, Certosa e Teglia) si trovano sulla sinistra del torrente Polcevera, allineati lungo la ex Strada statale 35 dei Giovi. Sull'argine che divide gli abitati dal torrente, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

Lungo la via diretta a Begato, sulla collina soprastante la chiesa, nel 1612, in un terreno acquistato dagli Spinola, i frati francescani costruirono il convento di N.S. della Misericordia, con annesso ospedale, poi divenuto nel 1862 sede dell'Ospedale Celesia, ancora oggi parzialmente operante. I successivi lavori di ristrutturazione e di ampliamento dell'ospedale non consentono più di riconoscere la struttura originaria dell'edificio, ad eccezione dell'annessa cappella.

Nel frattempo, verso la fine del XIII secolo, i monaci Certosini si erano stabiliti con un altro grandioso monastero a Rivarolo Sottano, località che avrebbe poi da loro preso il nome di Certosa.

Lo sviluppo del quartiere coincise con l'apertura, nel 1772, della prima strada di fondovalle da Sampierdarena, voluta dal doge G.B. Cambiaso. Il nucleo storico di quel periodo, ancora ben riconoscibile nonostante l'impetuoso sviluppo edilizio del Novecento, è costituito dal borgo, di cui fa parte anche l'immobile pignorato, attraversato dall'attuale Via Celesia. Tale borgo è situato tra la sponda sinistra del torrente Polcevera e la sovrastante collina, con la chiesa dell'Assunta e il convento di N.S. della Misericordia.

Sempre al Settecento risalgono alcuni insediamenti signorili, quali la villa Pallavicini, nel centro di Rivarolo e quella della famiglia Lomellini, detta "Villa Buena", fin dal 1879 sede di un istituto scolastico privato, ancora oggi attivo.

### Immobile oggetto di stima



### Tipo di costruzione

L'edificio civ. 45 di Via Canepari, in cui si trova l'appartamento oggetto di stima, risale al XIX sec. e rientra nella tipologia *a schiera* (vedasi foto 1 e 2).

L'edificio si articola su 7 piani fuori terra, e presenta copertura a terrazzo.

La struttura è in muratura portante con solaio di tipo misto probabilmente con travetti prefabbricati e completamento in opera. Le pareti esterne sono in mattoni pieni finite con intonaco cementizio tinteggiato. Le finestre sono in pvc, munite di persiane in alluminio di colore arancione-beige.

Civ. 45



FOTO 1



FOTO 2

L'edificio presenta un piccolo e stretto atrio con pavimento in marmo arabescato color giallo ocra e con pareti finite fino ad un'altezza di 1,50 in travertino ed il resto ad intonaco tinteggiato rustico colore ocra-beige (vedasi foto 3 e 4). Lo stato manutentivo è scarso in quanto le pareti presentano lacune di pittura ed intonaco, esfoliazioni e distacchi.

Il portone, a singola anta a battente, è in alluminio e vetro rientrante circa 80 cm rispetto al profilo della facciata ed è contornato da un portale in marmo bianco di Carrara (vedasi foto 5).



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

Le scale interne sono in muratura a rampe parallele con pedate ed alzate in marmo bianco.  
Le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato di color ocra-beige ed i pianerottoli sono in graniglia  
colore ocra (vedasi foto 6 e 7).



FOTO 6



FOTO 7

L'edificio è dotato di ascensore posto all'interno del vano scala (vedasi foto 8). Sono presenti nel fabbricato: impianto elettrico, idrico, fognario, gas, citofonico, telefonico e TV.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio risulta buono (vedasi foto 9).



FOTO 8

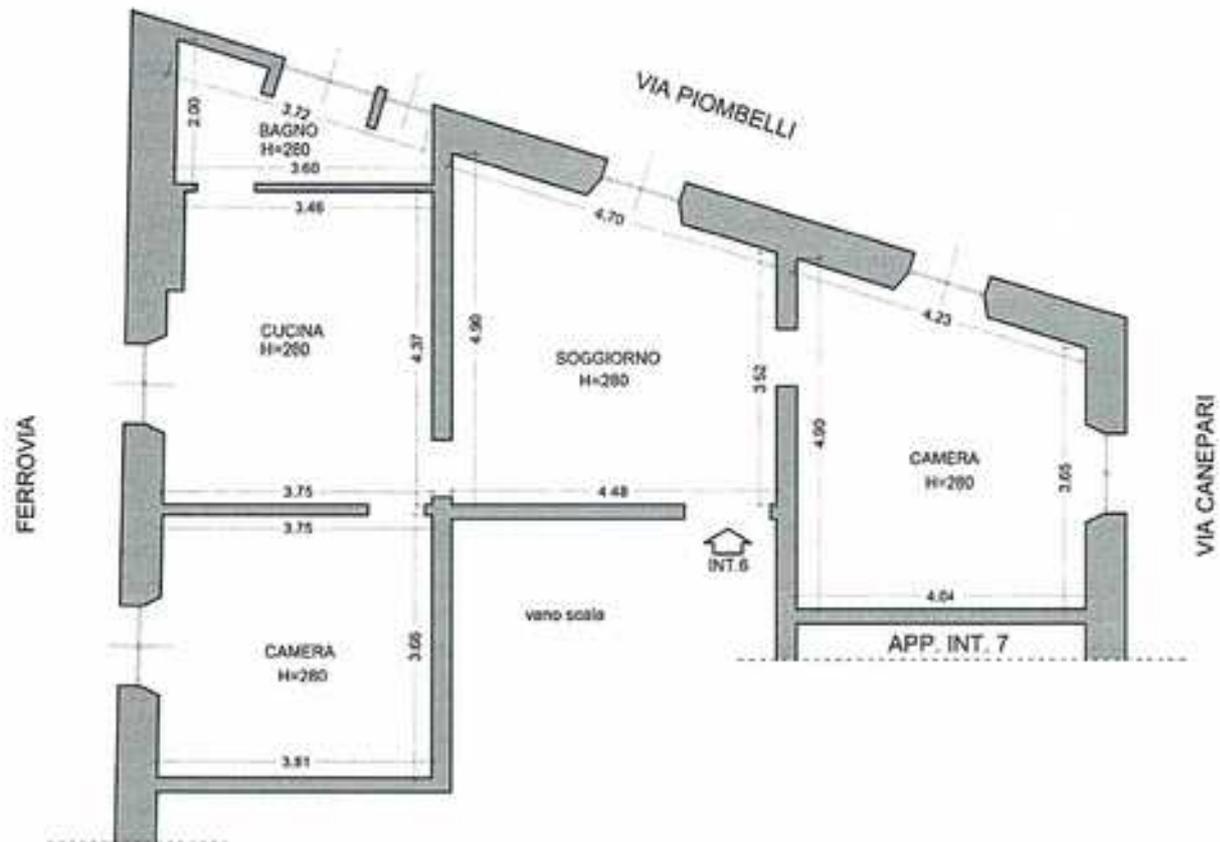


FOTO 9

### Consistenza dell'appartamento

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terzo ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere e bagno (vedasi pianta stato attuale allegata).

### PIANTA STATO ATTUALE



SUP. LORDA = mq 91,30  
SUP. NETTA = mq 73,10  
SUP. COMMERCIALE = mq 89,50



Trovandosi l'appartamento al terzo piano ed essendo esposto a sud, sud-ovest e sud-est, risulta abbastanza luminoso; al contrario è poco silenzioso trovandosi tra la ferrovia e strada trafficata.

**Finiture e stato di conservazione e manutenzione.**

Il pavimento è in piastrelle di colore grigio chiaro (vedasi foto 10). Il bagno, di piccole dimensioni, è dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca (vedasi foto 11 e 12).



FOTO 10

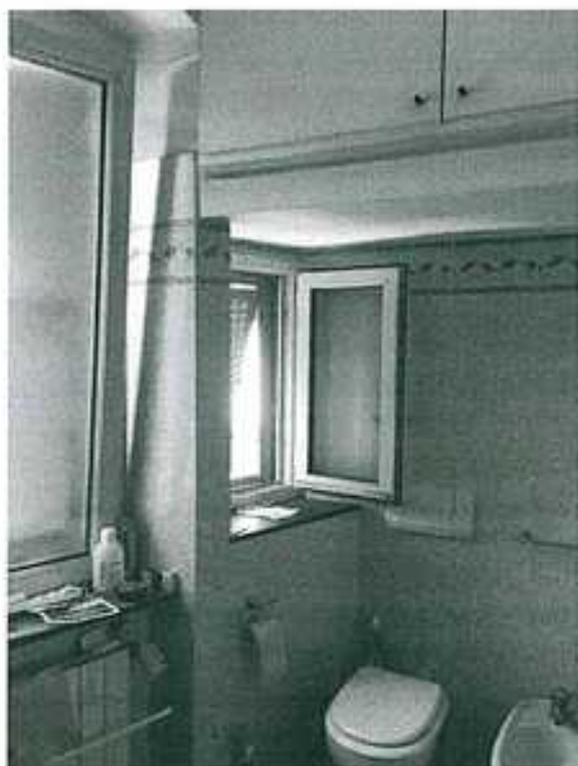


FOTO 11



FOTO 12

Le pareti dell'appartamento sono finite ad intonaco tinteggiato con pittura lavabile di colore bianco (vedasi foto 13,14,15); quelle del bagno e le pareti della cucina fino ad un'altezza di 1,80 mt sono rivestite da piastrelle di ceramica (vedasi foto 11, 16, 17).



FOTO 13 - camera a sud ovest



FOTO 14 - soggiorno



FOTO 15 - camera a sud est



FOTO 16 - cucina



FOTO 17 - panoramica cucina

Le porte interne sono in legno tamburato in buono stato (vedasi foto 18).



FOTO 18

Le finestre sono con doppio vetro in pvc, munite di persiane in alluminio di colore arancione-beige, in buono stato entrambe.

Nell'appartamento sono presenti:

- impianto elettrico, idrico, citofonico, telefonico e TV.
- impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caloriferi e calderina pensile, alimentata a gas metano, installata in cucina. La stessa calderina produce acqua calda per uso igienico sanitario.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta discreto, in quanto

presenta ovunque spazzatura, indumenti, oggetti vari, medicine, sigarette e cibo avariato (vedasi foto 19, 20 e 21).



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21

### Superficie ed altezza

La superficie lorda reale dell'appartamento è di mq 91,30 mentre la superficie commerciale è di mq 89,50.

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni.

Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le "Istruzioni dell'Agenzie del Territorio" per cui la superficie dei vani principali e accessori diretti è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad un max di 50 cm di spessore e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. L'altezza media interna dell'appartamento è di mt. 2,80.

Genova, li 11/09/2017

Il perito  
Arch. Barbara Volpato



*Barbara Volpato*