

FOTO 4



FOTO 2

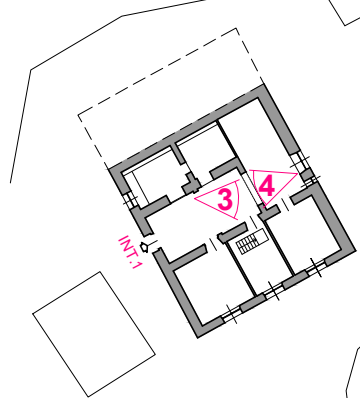


FOTO 1

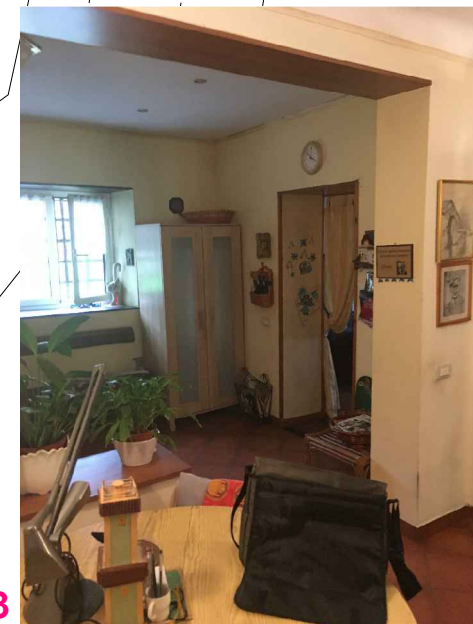


FOTO 3

oggetto :
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - N.R.G.E. 281/2018

localizzazione:
Pantaleo 22A/1 - GE

oggetto della tavola:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

richiedente: Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione: Dott.Roberto Bonino

perito:
ARCH. BARBARA VOLPATO

Via Lanfranconi 5/8sn -16121 GE
tel. 338/9531024
mail volpato.barbara69@gmail.com

ALL.09

scala:
1:5000

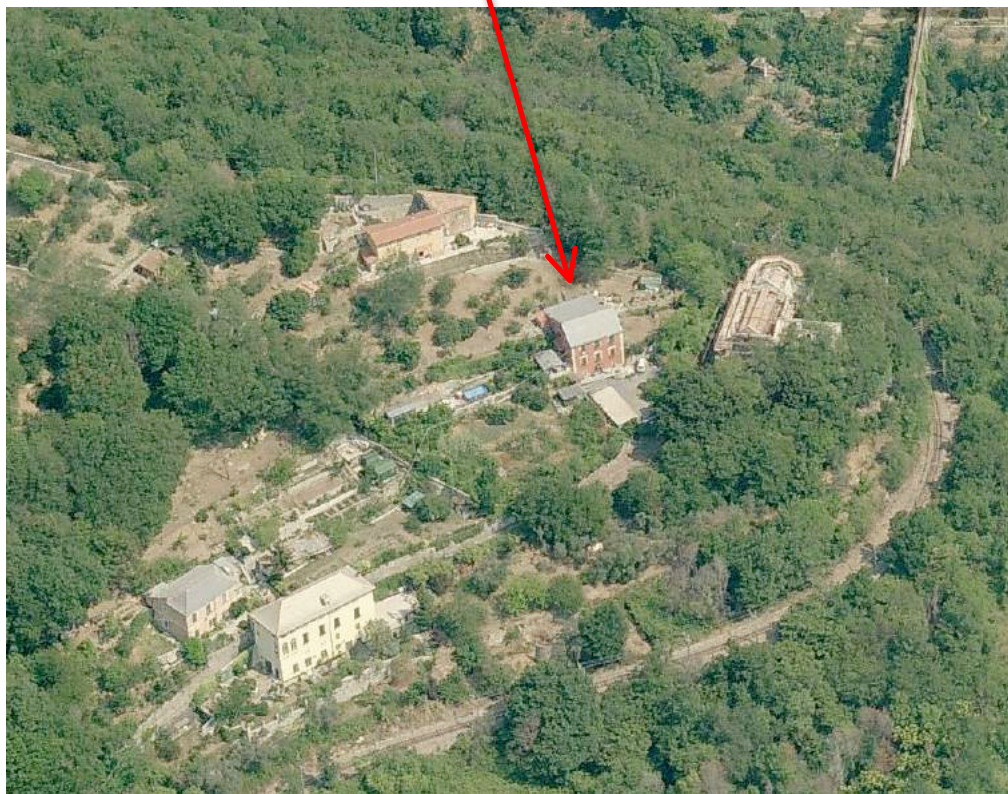
data:
24 luglio 2018

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima si trova a San Pantaleo, una delle due unità urbanistiche che formano la circoscrizione di Staglieno. San Pantaleo è un borgo in collina, sul versante destro del Bisagno, allungato sull'antico percorso di mezza costa che risaliva la Val Bisagno, uscendo da Genova attraverso la porta di San Bernardino. Case rurali e residenze di cittadini nobili o benestanti si susseguono lungo l'antica strada, rimasta quasi immutata nel tempo.

Il percorso, che inizia in via Carso poco distante dalla Torre di San Bernardino e dall'omonima porta, si snoda in piano con scorci panoramici sulla val Bisagno fino alla cappella di San Pantaleo, caduta in rovina ed in parte restaurata nel 2010 (la copertura). Essa sorge su un colle in posizione dominante sulla Val Bisagno e dalla piazza antistante inizia il viale che porta a due edifici indipendenti con terreni pertinenziali, di cui nel primo si trova l'immobile oggetto di stima. Parallela alla via S. Pantaleo, ma ad una quota inferiore, corre il tratto iniziale della ferrovia Genova-Casella, che effettua nel borgo la prima fermata dopo la partenza dalla stazione di piazza Manin.

Civico 22° di Via San Pantaleo



Identificazione del bene

L'immobile oggetto di stima è situato a Genova nel quartiere di Staglieno, in Via San Pantaleo 22A/1. Esso è pignorato per intero ed è di proprietà per intero della
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'appartamento è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 107,28** (vedasi pianta allegata) e la superficie commerciale totale è di **mq 126,46**. Esso risulta occupato dall'esecutata ed è composto da atrio-ingresso, cucina, tre camere, un bagno e ripostiglio.

Di pertinenza all'immobile vi sono un locale cantina, posto al primo piano sottostrada, ed attualmente collegato con l'appartamento attraverso una scala (vedasi foto 1), un giardino ed un rudere di lavatoio a cielo aperto (vedasi foto 2, 3, 4 e 5).



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

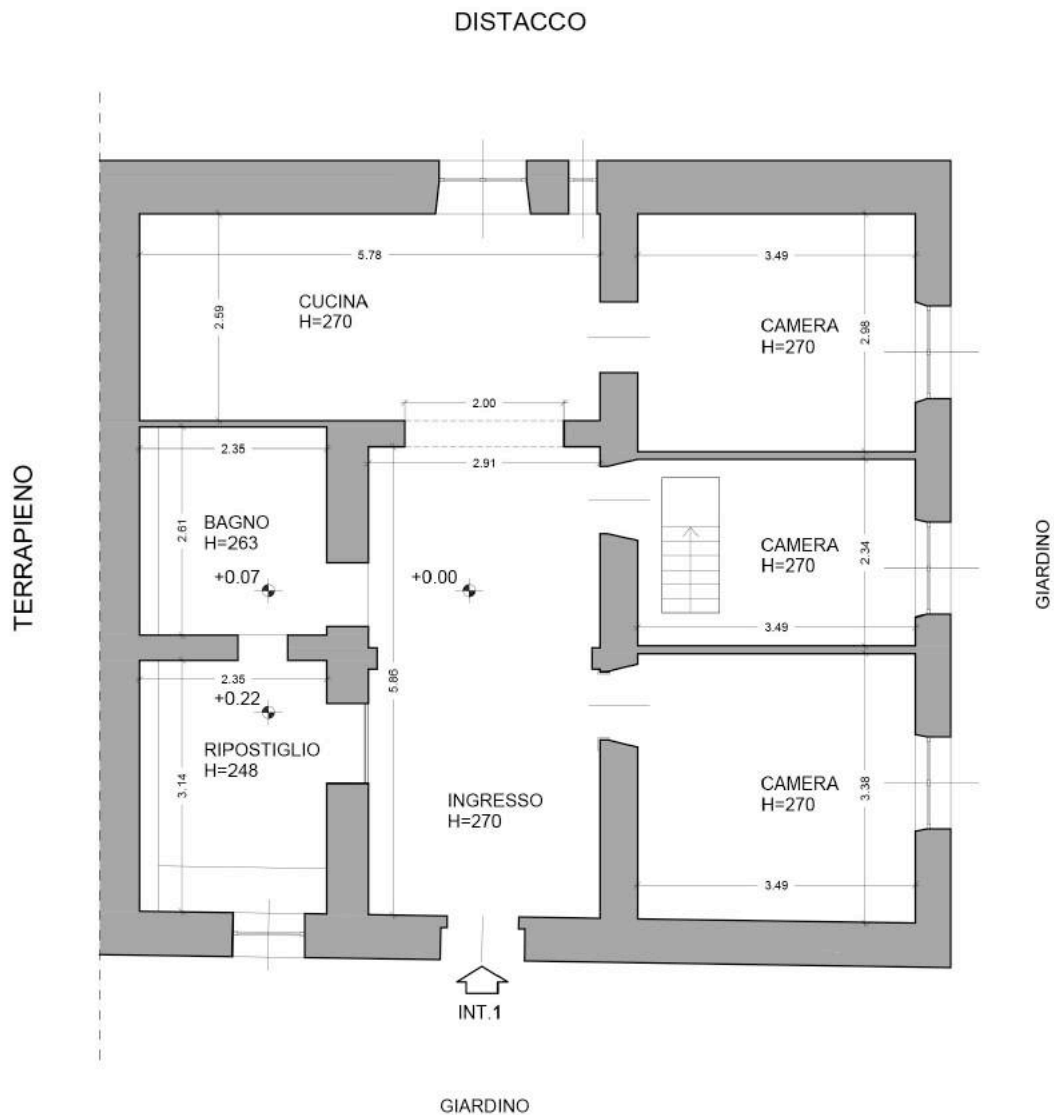
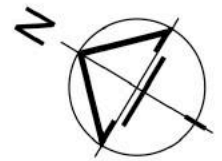


FOTO 4



FOTO 5

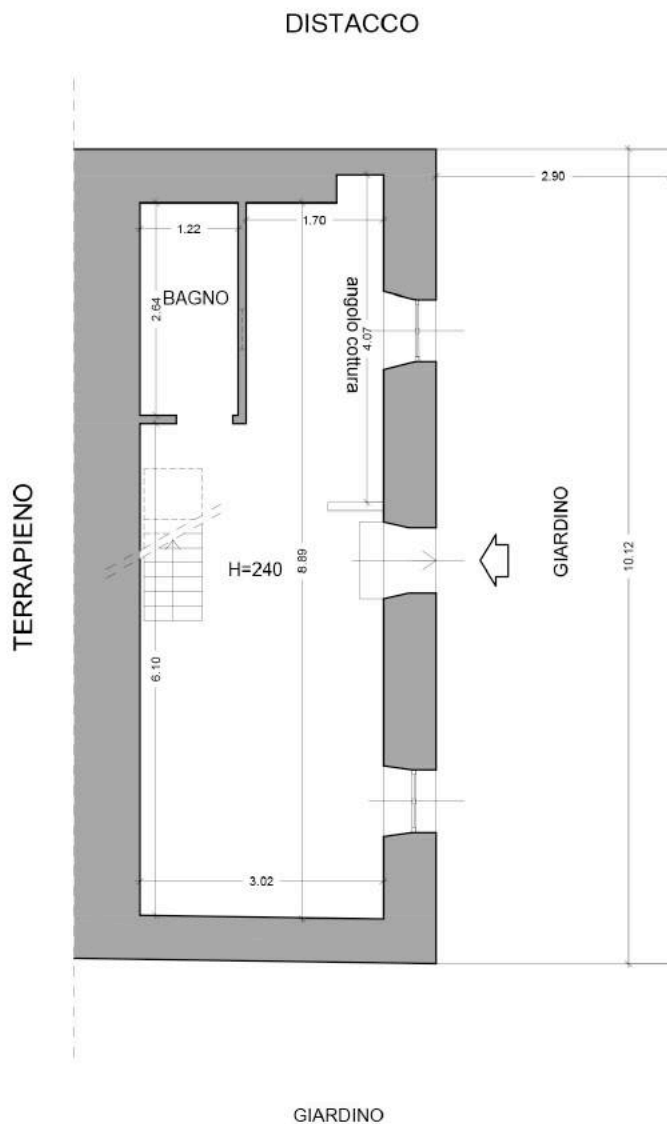
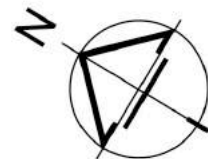
PIANTA APPARTAMENTO INT.1



PIANO TERRA

SUP. LORDA = mq 107,28
SUP. NETTA = mq 79,38 - 1,22 = mq 78,16
SUP. COMMERCIALE = mq 104,92 - 1,22 = mq 103,70

SUP. COMMERCIALE TOTALE = mq 103,70 (P.T) + mq 22,76 P.S1) = mq 126,46



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

SUP. LORDA = mq 42,16

SUP. GIARDINO = mq 29,37

SUP. NETTA = mq 26,93

SUP. COMMERCIALE = mq $39,65 \times 0,5 + 29,37 \times 0,1 = 19,82 + 2,94 =$ mq 22,76

Architetto Barbara Volpato

Via Lanfranconi 5/8sn – 16121 GENOVA

Tel/Fax 010593537 – Cell. +393889531024

volpato.barbara69@gmail.com

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Genova: foglio 31, particella 190, subalterno 4, categoria A/5, classe 5, vani 7, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita: 433,82 Euro.

Il lavatoio e la porzione di giardino pertinenziale risultano rispettivamente censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova: Sez.1, foglio 18, mappale 447, FU D'ACCERT, a 00 ca 04, senza classe né reddito (per il lavatoio); Sez.1, foglio 18, mappale 882, PRATO ARBORT, classe 1, a 11 ca 10, R.D. Euro 4,01, R.A. Euro 2,29 (per il giardino pertinenziale).

Tipo di costruzione

L'edificio civ. 22A di via San Pantaleo, in cui si trova l'appartamento oggetto di stima, risale probabilmente al XIX secolo e rientra nella tipologia di edifici rurali. Per accedere al suddetto bene si percorre un viale in comunione con altro edificio rurale e l'ingresso principale si trova sul prospetto sud-ovest (vedasi foto 6).



FOTO 6

Architetto Barbara Volpato

Via Lanfranchi 5/8sn – 16121 GENOVA

Tel/Fax 010593537 – Cell. +393889531024

volpato.barbara69@gmail.com

L'edificio si articola su tre piani fuori terra sul prospetto sud-est, su due piani fuori terra sui prospetti sud-ovest e nord-est, su un piano fuori terra sul prospetto nord-ovest e presenta copertura a falde (vedasi foto 7, 8 e 9).



FOTO 7 – prospetto sud-est



FOTO 8 – prospetto sud-ovest



FOTO 9 – prospetto nord-est

La struttura è in muratura portante con solaio in legno. Le pareti esterne sono in pietra, finite con intonaco tinteggiato. Le finestre sono in alluminio, munite di persiane in alluminio di colore verde scuro.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio risulta buono, ad eccezione di alcune parti in cui la tinta presenta esfoliazione.

Consistenza e stato di manutenzione dell'appartamento

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra ed è composto da atrio-ingresso, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio (vedasi pianta e foto 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16). Le camere sono esposte a sud-est e la cucina a nord-ovest per cui risulta luminoso ed anche silenzioso trovandosi immerso in un'ampia area verde. L'appartamento è collegato con il locale posto al primo piano sottostrada tramite una scala interna posta nella camera centrale. In tale locale vi è un bagno ed un angolo cottura (vedasi foto 17 e 18) .

Architetto Barbara Volpato

Via Lanfranconi 5/8sn – 16121 GENOVA

Tel/Fax 010593537 – Cell. +393889531024

volpato.barbara69@gmail.com



FOTO 10 – atrio-ingresso



FOTO 11 – cucina

Architetto Barbara Volpato

Via Lanfranconi 5/8sn – 16121 GENOVA

Tel/Fax 010593537 – Cell. +393889531024

volpato.barbara69@gmail.com

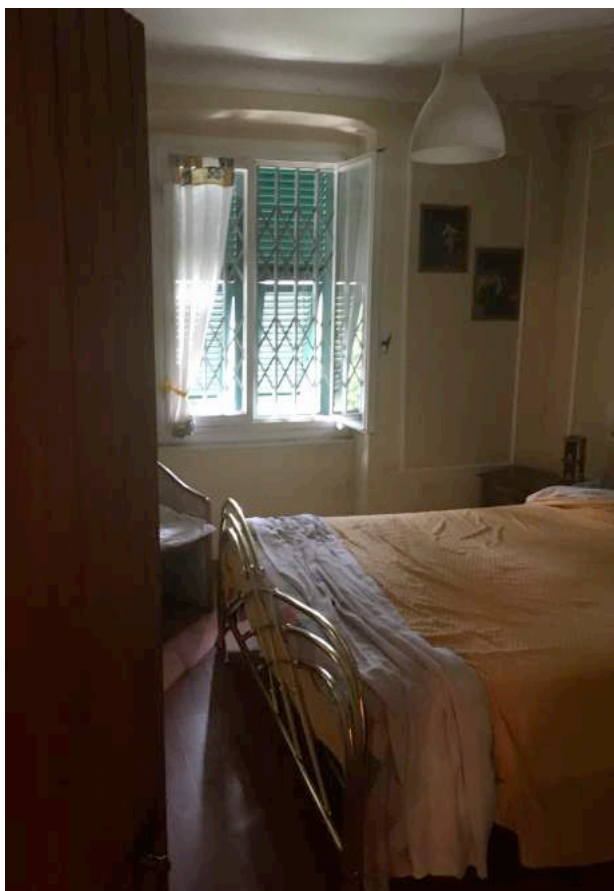


FOTO 12 – prima camera



FOTO 13 – seconda camera

Architetto Barbara Volpato

Via Lanfranchi 5/8sn – 16121 GENOVA

Tel/Fax 010593537 – Cell. +393889531024

volpato.barbara69@gmail.com

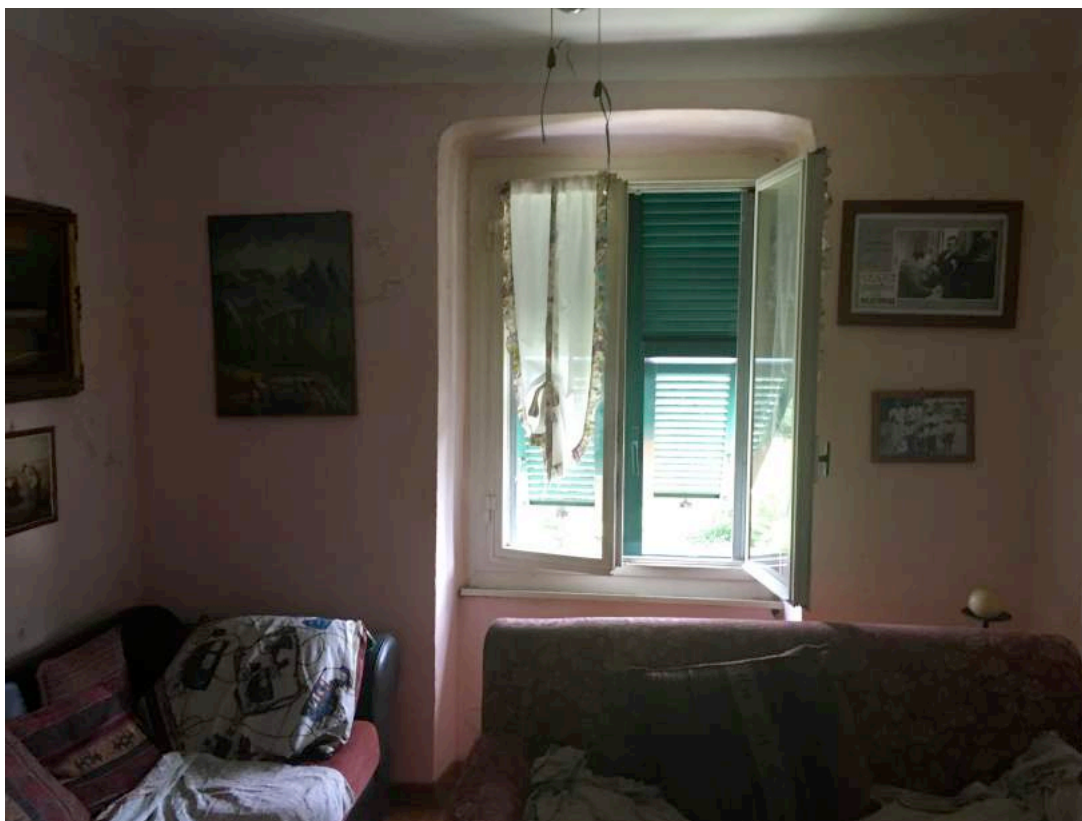


FOTO 14 – terza camera



FOTO 15 – bagno

Architetto Barbara Volpato

Via Lanfranconi 5/8sn – 16121 GENOVA

Tel/Fax 010593537 – Cell. +393889531024

volpato.barbara69@gmail.com



FOTO 16 – ripostiglio



FOTO 17 – locale al primo piano sottostrada

Architetto Barbara Volpato

Via Lanfranconi 5/8sn – 16121 GENOVA

Tel/Fax 010593537 – Cell. +393889531024

volpato.barbara69@gmail.com

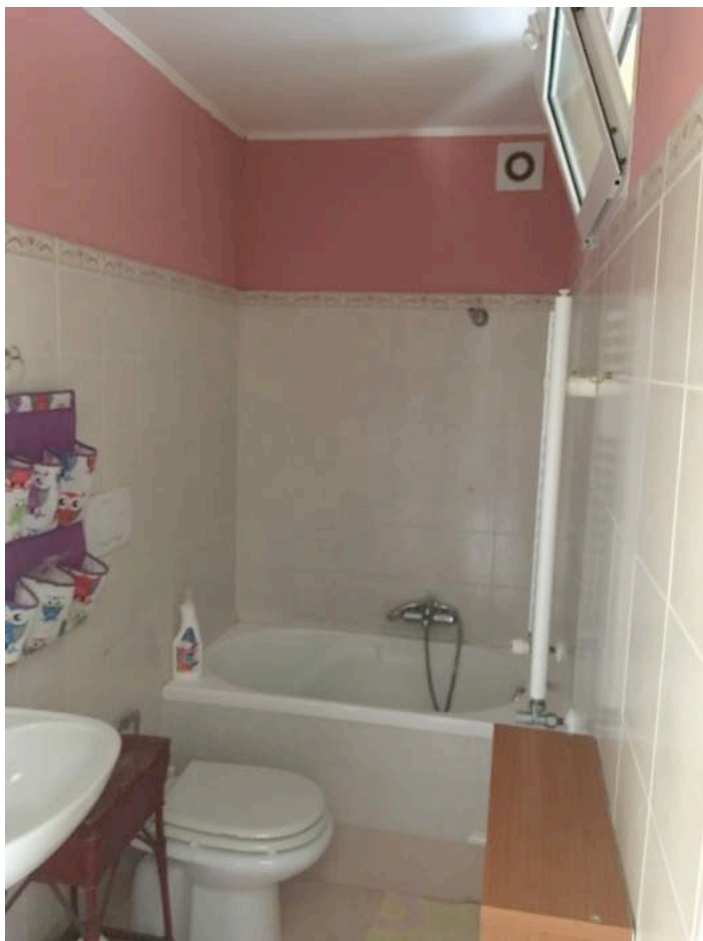


FOTO 18 – bagno al primo piano sottostrada

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta buono, ad eccezione di una piccola macchia di umidità che si trova nell'angolo sud-ovest della prima camera (vedasi foto 19).

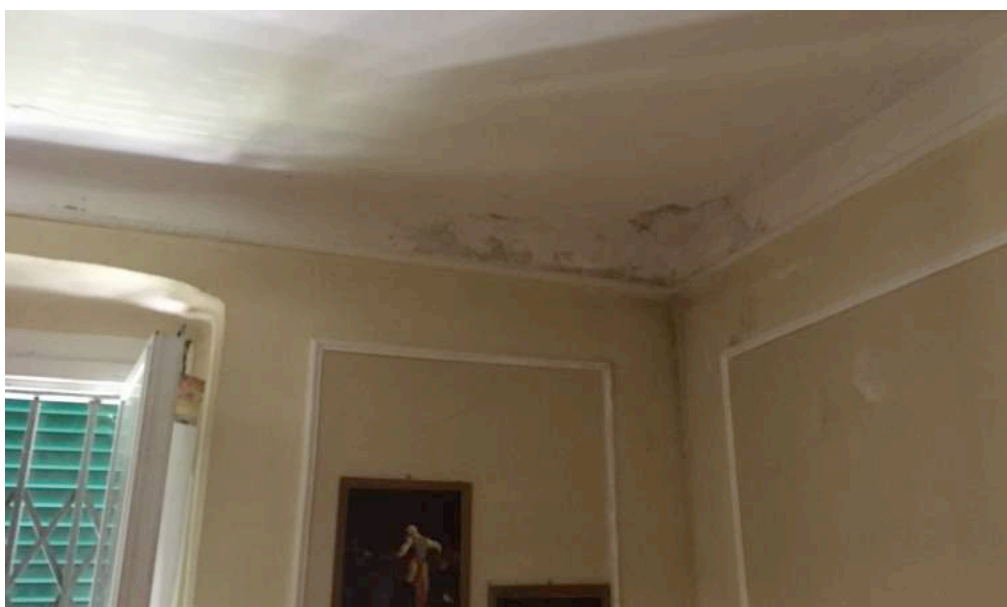


FOTO 19

Finiture e impianti

Il pavimento è in cotto, tranne nei bagni e nel locale al primo piano sottostrada dove vi sono piastrelle, nella prima camera dove vi è legno prefinito e nel ripostiglio dove è al rustico. Le pareti dell'appartamento sono ad intonaco civile finite con tinta lavabile color ocre chiaro al piano terra e color giallo al primo piano sottostrada; lo schienale tra il piano di lavoro ed i pensili della cucina è rivestito da piastrelle ed il bagno al piano terra ha le pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa mt 2,20 (vedasi foto 11 e 15). Tale bagno è dotato di vasca, wc, bidet e lavabo.

Il bagno, al primo piano sottostrada, ha anch'esso le pareti rivestite di piastrelle fino ad un'altezza di circa mt 1,80, è di modeste dimensioni ed è dotato di lavabo, w.c., e vasca. L'angolo cottura presenta piastrelle tra il piano di lavoro ed i pensili. Il soffitto in tutti i vani è tinteggiato di bianco traspirante.

Le porte interne sono ad un'anta in legno tamburato (vedasi foto 20), tranne la porta del ripostiglio che è in alluminio e quella del bagno al primo piano sottostrada che è scorrevole.



FOTO 20

Nell'appartamento sono presenti:

- impianto elettrico, idrico, telefonico e TV;
- impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caloriferi e calderina pensile a tiraggio forzato ed a camera stagna, alimentata a gas metano, installata nella cucina al piano terra. La stessa calderina produce acqua calda per uso igienico sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caloriferi e calderina pensile a tiraggio forzato ed a camera stagna, alimentata a gas metano, installata nel locale al primo piano sottostrada.

Superficie ed altezza

La superficie lorda reale dell'appartamento al piano terra è di **mq 107,28**, la superficie netta è di **mq 79,16**, la superficie lorda del locale al primo piano sottostrada è di **mq 42,16**, la superficie netta è di **mq 26,93** e la superficie commerciale totale è di **mq 126,46**.

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.

La superficie commerciale relativa al locale cantina ed al piccolo tratto di giardino lastricato situato davanti ad esso (vedasi foto 21) si è computata rispettivamente: nella misura del 50%, essendo la cantina comunicante con i vani principali, e per il giardino, nella misura del 10% fino alla superficie del locale, nella misura del 2%, per la quota eccedente.

Architetto Barbara Volpato

Via Lanfranchi 5/8sn – 16121 GENOVA

Tel/Fax 010593537 – Cell. +393889531024

volpato.barbara69@gmail.com



FOTO 21

L'altezza media interna dell'appartamento al piano terra è di mt 2.70, mentre al primo piano sottostrada è di mt 2.40.

Genova, li 23/07/2018

Il perito

Arch. Barbara Volpato



Barbara Volpato