



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ELIPSO FINANCE S.r.l.

PARTE DEBITRICE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Giuseppe LO PRESTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 12/02/2024

ALLEGATO 4

Rilievo metrico e Documentazione fotografica

TECNICO INCARICATO:

Arch. MARIA FRANCESCA LA SPADA

CF: LSPMFR67P42F206W
con studio in MILAZZO (ME) via Feliciata n.18
telefono: 3405864423
email: mflaspada@libero.it
PEC: maria1326@archiworldpec.it

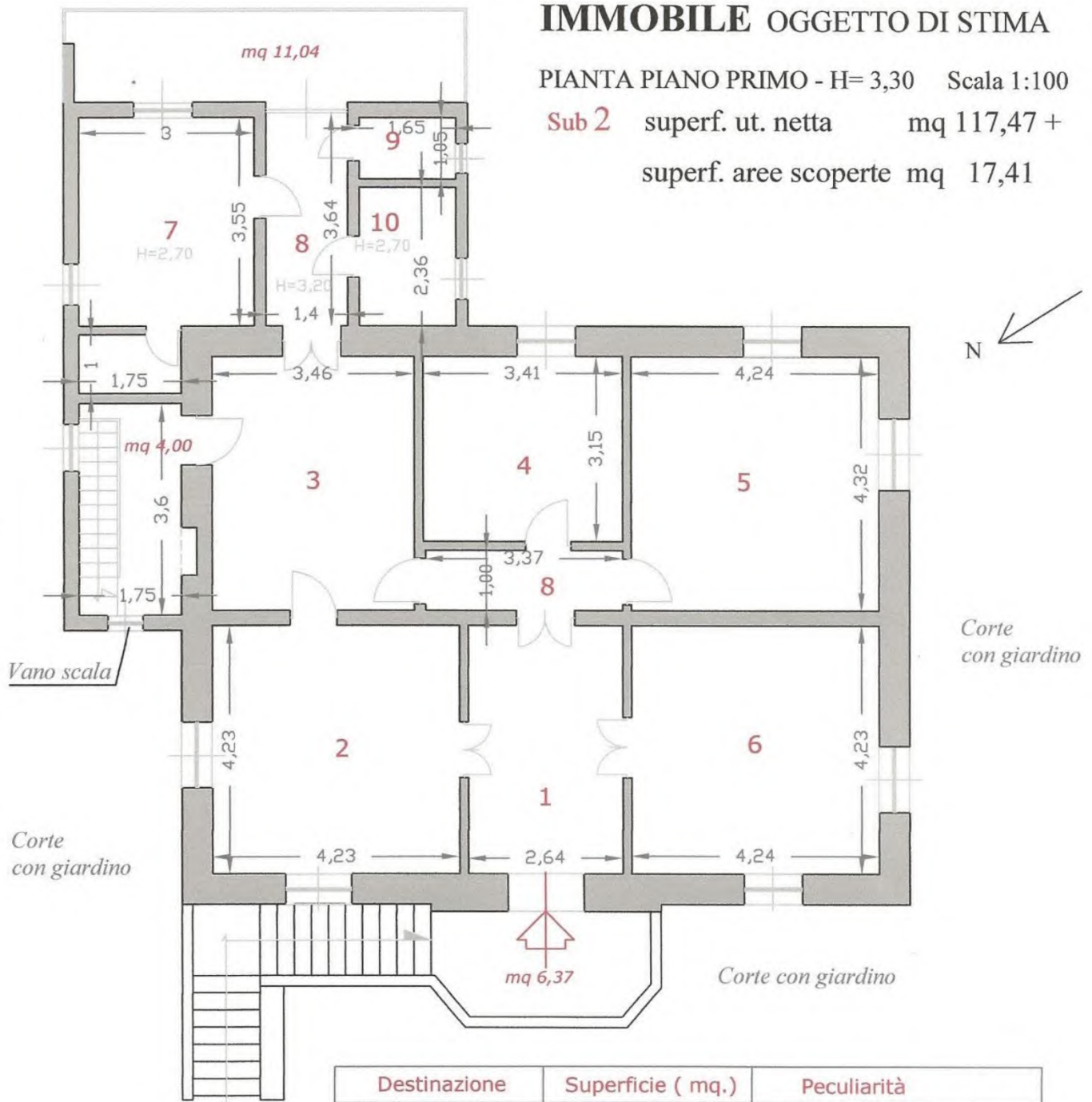


IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

PIANTA PIANO PRIMO - H= 3,30 Scala 1:100

Sub 2 superf. ut. netta mq 117,47 +

superf. aree scoperte mq 17,41



Accesso alla corte dalla
VIA SAN PAOLINO

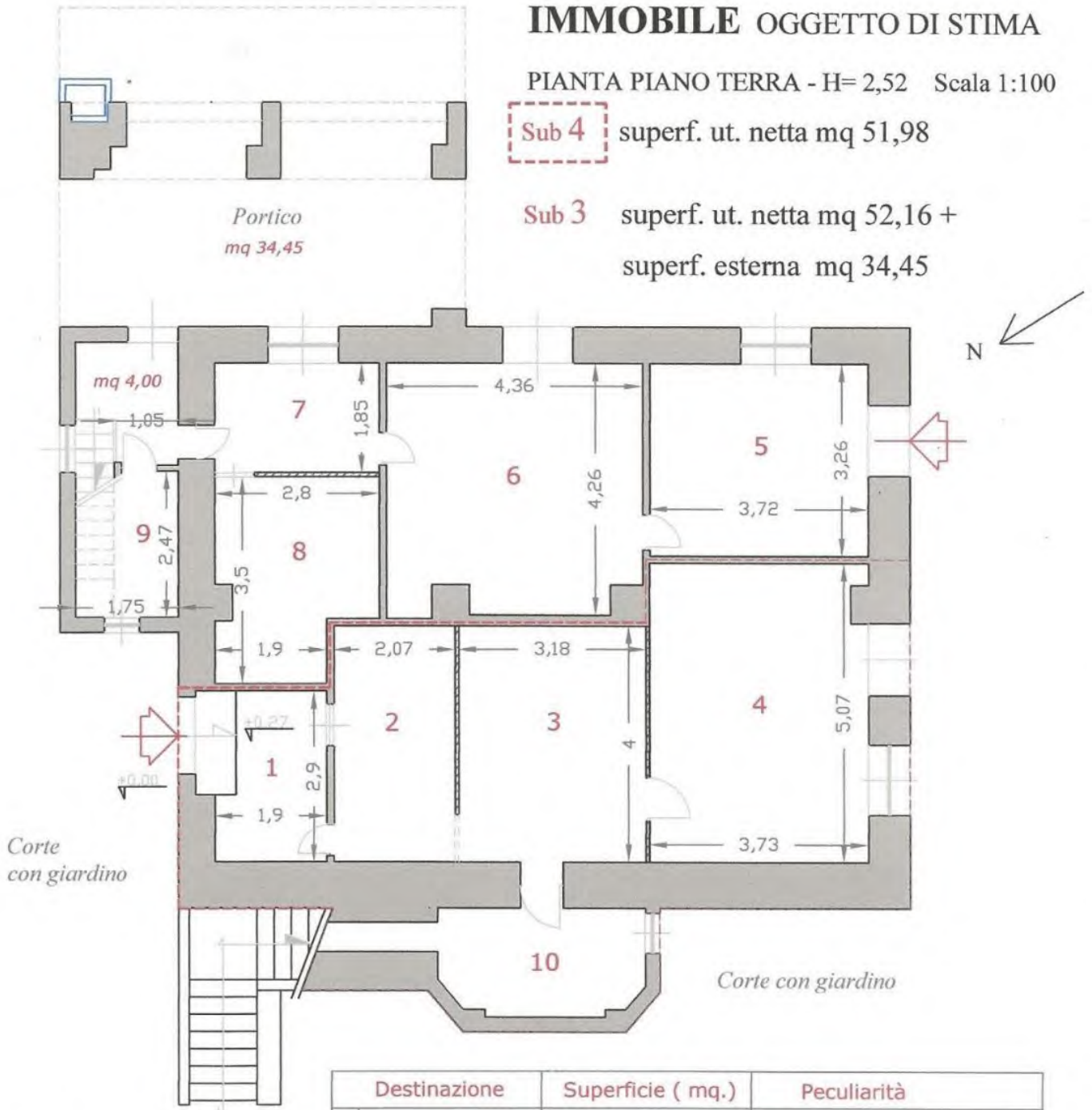
	Destinazione	Superficie (mq.)	Peculiarità
1	Ingresso	mq 11,1	Pregiati pavimenti con cementine. Grandi porte in legno e vetro. Controsoffittatura
2	Salotto	mq 17,89	Pregiati pavimenti con cementine. Ambiente luminoso. Controsoffittatura
3	Pranzo	mq 14,94	Pregiati pavimenti con cementine. Ingresso vano scala e corpo servizi.
4	Lettino	mq 10,74	Pregiati pavimenti con cementine. Ambiente poco luminoso. Controsoffittatura
5	Letto	mq 18,31	Pregiati pavimenti con cementine. Ambiente molto luminoso. Controsoffittatura
6	Studio	mq 17,93	Pregiati pavimenti con cementine. Grandi porte in legno e vetro. Controsoffittatura
7	Cucina	mq 12,40	Pavimenti in graniglia di marmo. ambiente areato e luminoso. Altezza int. metri 2,70
8	Disimpegno	mq 8,53	
9	Wc	mq 1,73	Pavimenti e pareti in ceramica di buona fattura. Altezza int. metri 2,76
10	Bagno	mq 3,90	Pavimenti e pareti in ceramica di buona fattura. Presenti sanitari. Altez. int. m.2,76

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

PIANTA PIANO TERRA - H= 2,52 Scala 1:100

Sub 4 superf. ut. netta mq 51,98

Sub 3 superf. ut. netta mq 52,16 +
superf. esterna mq 34,45



Corte con giardino

Corte con giardino

Accesso alla corte dalla
VIA SAN PAOLINO

SUB 4

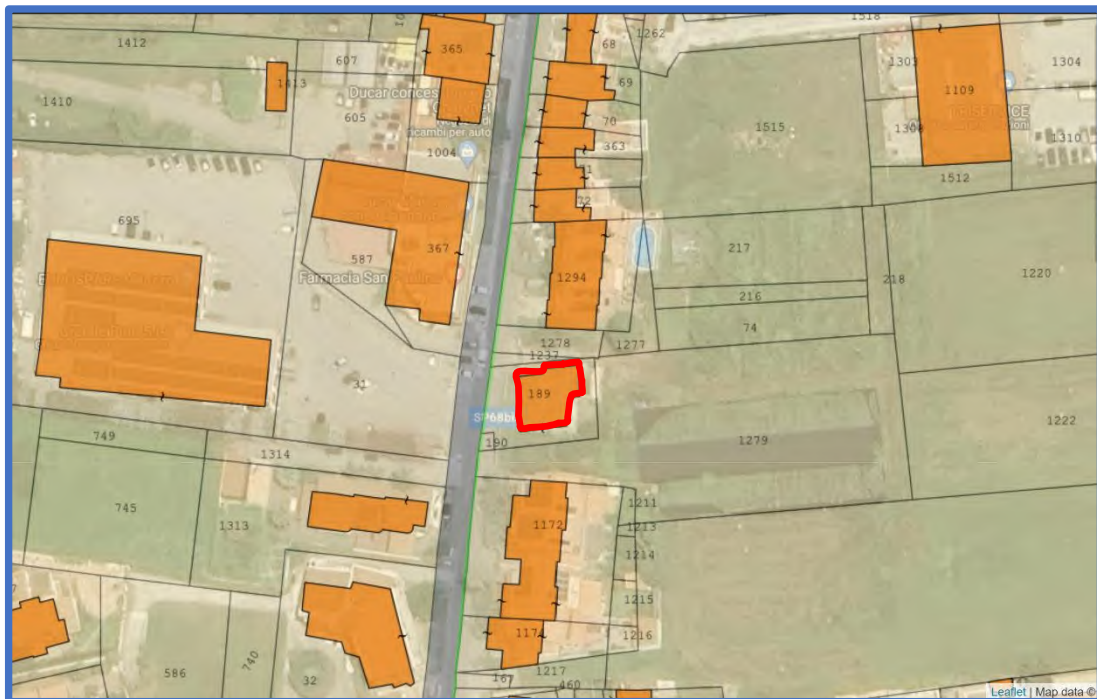
SUB 3

	Destinazione	Superficie (mq.)	Peculiarità
1	Ingresso	mq 6,10	Pavimenti in graniglia di marmo e porte in legno.
2	Camera	mq 8,28	Ambiente buio e non areato. Pavimenti in graniglia di marmo.
3	Camera	mq 12,72	Ambiente scarsamente illuminato e non areato. Pareti divisorie h. m 2.10 in legno.
4	Camera	mq 18,71	Pavimenti in graniglia di marmo. Buono il rapporto areo-illuminante.
10	Bagno	mq 6,17	Sono presenti sanitari e vasca da bagno, piastrelle alle pareti.
5	Ufficio	mq 12,11	Pavimenti in graniglia di marmo. Buono il rapporto areo-illuminante.
6	Deposito	mq 18,00	Pavimenti in graniglia di marmo.
7	Disimpegno	mq 5,18	Ambiente che funge da loc. tecnico per l'impianto riscaldamento 1° piano e ufficio
8	Ripostiglio	mq 8,63	Ambiente scarsamente areato. In esso sono i contatori elettrici e attrezzi vari
9	Dispensa	mq 4,24	Dispensa per la conservazione dell'olio in recipiente acciaio e bottiglie vetro.

ALLEGATO - Rilievo fotografico



Foto aerea – Accesso dalla Via San Paolino sulla quale prospetta l'immobile (indicato con riquadro rosso)



Mappa catastale –L'immobile è indicato con riquadro rosso.





Foto 1 – L'immobile visto dalla Via San Paolino.



Foto 2 – Prospetto principale, con cancello di ingresso alla corte dalla Via San Paolino.





Foto 3 – Prospetto principale con esposizione ad ovest. Il corpo centrale inquadra l'ingresso al Piano primo.



Foto 4 – Prospetto principale, e laterale con esposizione a sud.





Foto 5– Ingresso alla corte sul lato nord del fabbricato dalla Via San Paolino.



Foto 6– Scala esterna per l'accesso al piano primo.





Foto 7 – Scala esterna per l'accesso al piano primo: particolare .





Foto 8– Scala esterna. Terrazzino di arrivo per l’accesso al piano primo.





Foto 9 – Scala esterna. Particolare parapetto.





Foto 10 – Scala esterna. Particolare del degrado parapetto.





Foto 11 – Prospetto del fabbricato lato nord, dal quale si accede all'unità individuata con il sub 4.





Foto 12 – Portoncino di ingresso al sub 4.





Foto 13 – Prospetto lato nord. Si giunge al portico.





Foto 14 – Prospetto lato nord-est.





Foto 15 – Vista del portico e del soprastante corpo dei servizi del piano primo.





Foto 16 – Prospetto lato sud.

Al piano terra, a sinistra è la porta di ingresso al locale utilizzato come ufficio (sub 3), e a sinistra il portoncino sulla corte del sub 4.



Foto 17 – Porta di ingresso al locale utilizzato come ufficio.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PRIMO PIANO (SUB 2)



Foto 18 – Vista Ingresso. Dalla porta di destra si passa allo studio.





Foto 19 – Vista dello studio.





Foto 20 – Vista Ingresso. Dalla porta di sinistra si passa alla zona giorno.





Foto 21 – Vista zona giorno.





Foto 22 – Vista Ingresso. Dalla porta di fronte si passa al disimpegno della zona notte.



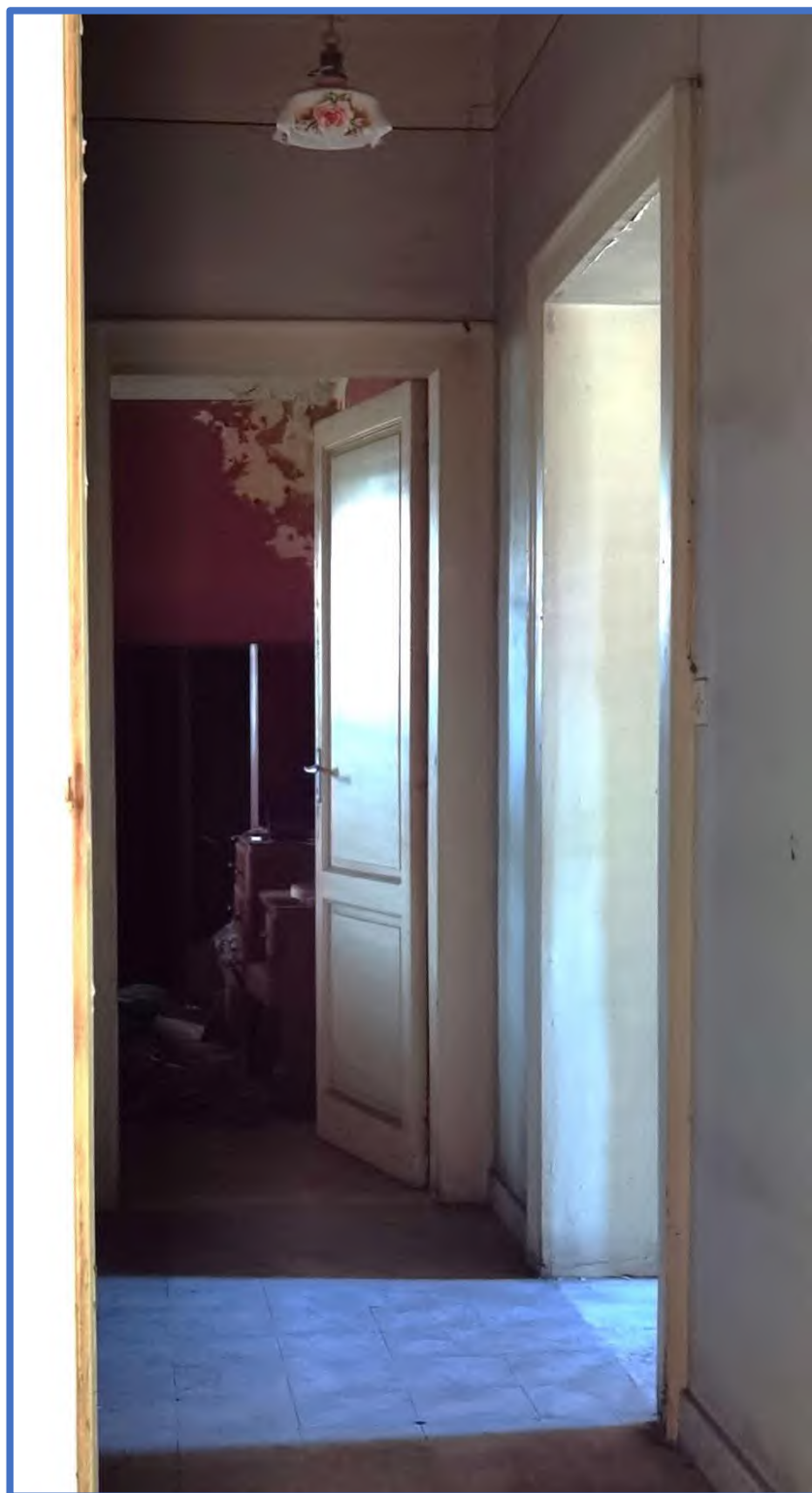


Foto 23 – Vista disimpegno. In fondo la stanza da letto matrimoniale.





Foto 24 – Vista stanza da letto matrimoniale.





Foto 25– Vista stanza da letto figli.





Foto 26– Vista stanza da letto figli.





Foto 27– Dal disimpegno si passa a questa grande stanza, dalla quale si esce
Nel corpo aggiunto dei servizi e nel vano scale interno.





Foto 28– Particolare del pannello radiante collocato dietro la porta che dà sul vano scale.

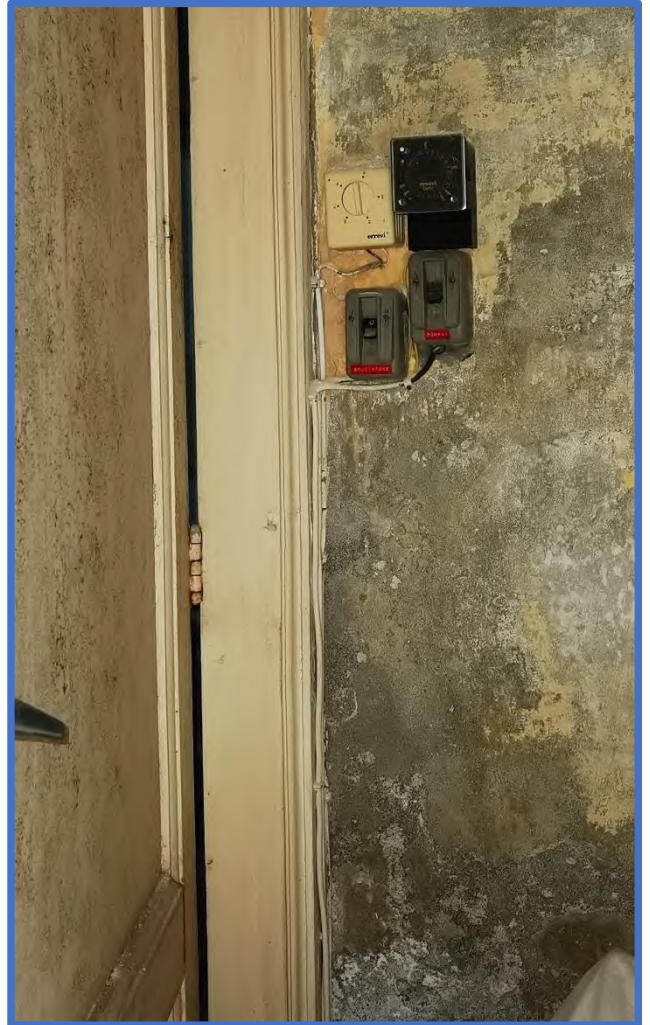


Foto 29 – Particolare dei vecchi contatori elettrici.





Foto 30 – Vista corpo aggiunto dei servizi.





Foto 31 – Vista della cucina.





Foto 32 – Vista bagno.





Foto 33 – Vista degrado controsoffitto.



Foto 34 – Vista degrado solaio cucina.





Foto 35 – Particolare pavimentazione con cementine.





Foto 36 – Vista del vano scala dal piano primo.





Foto 37– Vista degrado cordolo finestra vano scale.



Foto 38 – Vista degrado solaio vano scale.





Foto 39 – Vista ingresso al vano scale dal piano terra.





Foto 40 – Vista scala che dal piano terra consente l’accesso al piano primo.





Foto 41 – Vista porta di accesso al sub 3 dal vano scala.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO TERRA (SUB 3)



Foto 42 – Vista porta di accesso al sub 3 dal lato sud del fabbricato.





Foto 43 – Vista del locale utilizzato come ufficio.



Foto 44 – Vista del locale utilizzato come ufficio.





Foto 45 – Vista del locale utilizzato come ufficio. Dalla porta interna dell'ufficio si accede al locale deposito.





Foto 46 – Vista del locale utilizzato come deposito. Si osserva il sistema costruttivo del fabbricato.



Foto 47 – Vista del locale deposito.





Foto 48 – Vista del particolare del sistema costruttivo del fabbricato: travi rinforzate sostenute da pilastri in muratura di mattoni, di notevole dimensione.





Foto 49– Vista del piccolo locale deposito. In fondo la porta di collegamento con il vano scale. A sinistra si vede la pannellatura di legno utilizzata per dividere l'ambiente.





Foto 50– Vista della macchina utilizzata per il riscaldamento dei locali del piano primo e del piano terra.





Foto 51–Nuovo contatore collocato nel locale deposito attrezzi.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO TERRA (SUB 4)



Foto 52 – Portoncino ingresso unità immobiliare individuata con il sub 4





Foto 53 – Portoncino ingresso unità immobiliare individuata con il sub 4, vista dall'interno.





Foto 54 – Finestra all'interno dell'ingresso unità immobiliare individuata con il sub 4.





Foto 55 –Interno dell'unità immobiliare. Si notino le tramezzature realizzate con pannellature di legno.





Foto 56 – Pannelli di legno, h. m. 2,10, utilizzati per dividere gli ambienti.





Foto 57 – Porta di accesso al bagno .





Foto 58 – Bagno. Degrado delle strutture.





Foto 59 – Bagno. Degrado delle strutture.





Foto 60 – Particolare pannellatura di divisione in cui sono ricomprese le porte..





Foto 61– Camera esposta a sud, dalla quale è possibile uscire nella corte esterna.
Altri particolari della struttura delle travi rinforzate.





Foto 62 – Camera esposta a sud. Porte uscita corte esterna.
Si noti il radiatore dell’impianto di riscaldamento.





Foto 63- Vista dello stato dei luoghi originario.

Accanto al prospetto principale, sul lato di destra si nota un corpo di fabbrica, che catastalmente, è parte del sub 4. Oggi questa costruzione non esiste più. Purtroppo dall'indagine degli atti amministrativi presenti nell'archivio comunale non sono riuscite a risalire al periodo in cui esso è stato demolito. Si presuppone che tale demolizione sia avvenuta in relazione alla costruzione delle nuove villette confinanti (altri proprietari) di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, ha in comune, la continuità del muro di recinzione sul profilo della Via San Paolino.

