
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.100,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 04/10/2018, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Onofrio Scassi, edificio 10 (Coord. Geografiche: 44°24'44N;8°53'50E)

DESCRIZIONE

Immobile destinato a chiosco-bar, distinto con il civico numero 10 di Corso Onofrio Scassi, adibito alla somministrazione e vendita di alimenti e bevande.

L'unità, composta da unica sala con bancone bar al piano strada, locale sottostante adibito a magazzino e cucina e servizio igienico, si presenta come un fabbricato isolato prospiciente l'ingresso principale dell'Ospedale Villa Scassi, posto all'incrocio tra la suddetta strada e Via Giovanni Battista Botteri che costeggia la storica Villa Imperiale Scassi.

La zona, periferica e residenziale, è posta nelle prime alture del quartiere di Sampierdarena e nelle immediate vicinanze della centrale Via Antonio Cantore.

Nello specifico la posizione è ottimale per il traffico veicolare e pedonale trovandosi in un punto cardine di passaggio per accedere ai servizi ospedalieri e di collegamento tra Via A. Cantore e le alture cittadine.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto l'unica proprietaria è una persona fisica che ha acquistato l'immobile in qualità di unica titolare di una ditta individuale.

In data 05 novembre 2018 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Onofrio Scassi, edificio 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**** Omissis **** ha acquistato l'immobile in qualità di titolare dell'omonima Impresa Individuale **** Omissis ****, con sede in Genova, Corso Onofrio Scassi 10, C.F. e Registro di Imprese **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni.

Si allega atto di provenienza (ALL.A).

CONFINI

L'immobile confina al piano strada:

- nord, Corso O. Scassi;
- est, distacco;
- sud, distacco;
- ovest, via G. Botteri.

L'immobile confina al piano seminterrato:

- nord, terrapieno;
- est, distacco;
- sud, giardino;
- ovest, terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Chiosco/Bar	63,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,00 m	Terra + seminterrato
Giardino	90,00 mq	90,00 mq	0,18	16,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				94,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile al piano strada ha un'altezza interna utile di 3,60m, in parte ribassata a 2,45m e 2,75m e risulta composto da un'unico vano di somministrazione alimenti e bevande e di accoglienza della clientela.

Il piano seminterrato, di un'altezza pari a 2,36m, è composto da ampio locale magazzino/cucina, un piccolo ripostiglio e wc.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2007 al 02/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 480, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 41 Rendita € 1.054,50 Piano T-S1 Graffato 794
Dal 02/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 794, Zc. 3 Categoria C1 Cl.14, Cons. 43 Rendita € 3.191,24 Piano T-S1 Graffato 847
Dal 09/11/2015 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 794, Zc. 3 Categoria C1 Cl.14, Cons. 43 Superficie catastale 78 Rendita € 3.191,24 Piano T-S1 Graffato 847

La data del 04/12/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'immobile deriva dai mappali 480-794 graffati, in forza di variazione per bonifica identificativo catastale del 02/03/2013, protocollo n. GE0045676, in atti dal 02/03/2015 (n.33913.1/2015).

Si fa presente che nell'atto di pignoramento, come descrizione catastale, si fa riferimento ai suddetti identificativi soppressi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	40	794		3	C1	14	43	78	3191,24	T-S1	847

Corrispondenza catastale

Non si riscontrano incongruenze planimetriche interne tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 05/11/2018 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 26/10/2007 (ALL.E).

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'unità, identificabile come un fabbricato isolato, è composta da un piano a livello strada e uno sottostante seminterrato.

Nel complesso, al piano terreno, è costituito da un'unica ampia sala per la somministrazione di alimenti e bevande, provvista di bancone bar e area per l'accoglienza della clientela arredata con tavolini e sedute.

Il locale ha un'ottima illuminazione naturale, garantita da un'ampia vetrina d'accesso su Corso O. Scassi, un ulteriore porta a vetri e due ampie vetrate prospicienti su Via G.Botteri.

Da una botola collocata sul retro del bancone bar, per mezzo di una scala stretta e particolarmente ripida, si accede al piano seminterrato, composto da ampio vano adibito a cucina e magazzino, antibagno con lavabo e bagno con wc e bidet.

Il suddetto vano cucina è comunicante con un piccolo locale tecnico dove è installata una cisterna di accumulo e da dove si ha accesso al giardino di proprietà recintato e delimitato da Via G.Botteri che scende verso Via A. Cantore.

Nell'area esterna sono presenti alcune costruzioni prefabbricate in lamiera metallica, il terreno, nel complesso risulta in disuso e in stato di degrado.

L'immobile, isolato rispetto ad altri fabbricati, presenta affaccio libero su tutti i lati.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: al piano strada le vetrine appaiono di recente installazione, sono in alluminio grigio scuro e doppio vetro - condizioni buone. Al piano seminterrato i serramenti e le porte risultano in elevato stato di degrado;
- Bagno: è presente un unico locale wc a servizio del personale - condizioni mediocri;
- Pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni discrete/mediocri;
- Pareti: il locale pubblico risulta totalmente rivestito da pannelli di compensato laccato lucido di

colore giallo - condizioni mediocri. Le pareti del piano seminterrato sono parzialmente rivestite in piastrelle - in condizioni di degrado.

- Soffitti: in tinta, parzialmente controsoffittati con installati faretti di illuminazione - condizioni discrete.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono in evidente stato di degrado, non sono stati modificati e/o sostituiti recentemente e risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 che ne garantiscano i requisiti di sicurezza e di idoneità.

Il locale è sprovvisto di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è invece prodotta da uno scaldabagno installato nel locale tecnico al piano seminterrato, l'immobile è dotato di impianto di condizionamento.

Nel complesso l'immobile, si trova in mediocre/discreto stato di manutenzione per quanto riguarda l'area dedicata all'accoglienza della clientela, mentre in evidente stato di degrado, per le parti destinate alla cucina e al magazzinaggio. Si fa presente che il locale è privo dei servizi igienici riservati ai consumatori in difformità ai requisiti preposti dalle normative igienico-sanitarie per i pubblici esercizi.

Esternamente il fabbricato, intonacato e tinteggiato di colore beige, appare in mediocre stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive:

- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: muratura;
- fondazioni su terrapieno;
- solai: laterocemento;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- copertura piana non calpestabile e pensilina: cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e la sua famiglia ed utilizzato per l'esercizio dell'attività, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2003 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Atto ricognitivo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pellegrini Giuseppe	18/12/2003	64661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/01/2004	1263	822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Novara Fabio	28/10/2004	72129/15225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/10/2004	52086	32097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Precedentemente alla data del 18/12/2003 l'immobile era di proprietà del **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 03/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 30/10/2004
Reg. gen. 52087 - Reg. part. 12225
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 4,29 %
Rogante: Notaio Novara Fabio
Data: 28/10/2004
N° repertorio: 72130
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 25/02/2008
Reg. gen. 5987 - Reg. part. 1276
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Percentuale interessi: 5,05 %
Rogante: Notaio Sacco Giovanni
Data: 21/02/2008
N° repertorio: 60040/9993

Si fa presente che:

- con atto di fusione del 15/10/2012, il **** Omissis **** è stato incorporato dalla **** Omissis ****;
- con atto di fusione del 15/11/2016, la **** Omissis **** è stata incorporata dall'**** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU] (ALL.G).

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona non ricade nei Piani di Bacino della Provincia di Genova.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

PROGETTO ORIGINARIO (ALL.C)

Consultando la cartografia online del Comune di Genova non sono emersi riferimenti a concessioni edilizie, approfondendo la ricerca presso gli uffici comunali e l'archivio storico si conferma la mancanza di pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto.

Dal decreto di agibilità/abitabilità si può dedurre che la concessione per la realizzazione del fabbricato è stata rubricata al n. 16753 del 25/03/1955 con parere dell'Ufficio datato 06/05/1955.

AGIBILITA' (ALL.C.1)

L'immobile viene dichiarato agibile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova n. 1972, in data 04/08/1956.

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.

Relativamente agli impianti non si ha riscontro documentale dell'esistenza delle Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene necessario, visto anche lo stato di inadeguata manutenzione, effettuare una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni.

Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 3.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica (APE) n.10183, redatto dal tecnico **** Omissis **** in data 24/02/2015 con validità fino al 24/02/2025:

- l'immobile ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Onofrio Scassi, edificio 10
Immobile destinato a chiosco-bar, distinto con il civico numero 10 di Corso Onofrio Scassi, adibito alla somministrazione e vendita di alimenti e bevande. L'unità, composta da unica sala con bancone bar al piano strada, locale sottostante adibito a magazzino e cucina e servizio igienico, si presenta come un fabbricato isolato prospiciente l'ingresso principale dell'Ospedale Villa Scassi, posto all'incrocio tra la suddetta strada e Via Giovanni Battista Botteri che costeggia la storica Villa Imperiale Scassi. La zona, periferica e residenziale, è posta nelle prime alture del quartiere di Sampierdarena e nelle immediate vicinanze della centrale Via Antonio Cantore. Nello specifico la posizione è ottimale per il traffico veicolare e pedonale trovandosi in un punto cardine di passaggio per accedere ai servizi ospedalieri e di collegamento tra Via A. Cantore e le alture cittadine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 794, Zc. 3, Categoria C1, Graffato 847
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.100,00
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:
 - prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
 - superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile ad uso commerciale può essere assimilabile, al fine dell'utilizzo del criterio sintetico-comparativo, ad un negozio come da identificativo catastale C1 (negozi e botteghe).

Valori - min/max - (ALL.L):

- OMI (2018 - I° semestre) Negozio "normale"--> €/mq 750 - €/mq 1.400
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.000

Tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e della superficie coperta (giardino escluso) limitata a 78mq si ritiene opportuno applicare il valore minimo di € 750,00 al metro quadro di superficie:

$$94,20 \text{ mq} \times € 750,00 = € 70.650,00$$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

$$€ 70.650,00 \times 0,95 = € 67.117,50$$

Infine, a tale valore si decurtano le seguenti spese:

- € 3.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti)

Pertanto:

€ 67.117,50 - € 3.000,00 = € 64.117,50 che si arrotonda a € 64.100,00 (sessantaquattromilacenti/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Genova (GE) - Corso Onofrio Scassi, edificio 10	94,20 mq	750,00 €/mq	€ 70.650,00	100,00	€ 64.100,00
Valore di stima:					€ 64.100,00

Valore di stima: € 64.100,00

Valore finale di stima: € 64.100,00

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 05/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL.C
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.C.1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico

- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.L - Quotazioni OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.M - Anagrafica
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.N - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Genova (GE) - Corso Onofrio Scassi, edificio 10
Immobile destinato a chiosco-bar, distinto con il civico numero 10 di Corso Onofrio Scassi, adibito alla somministrazione e vendita di alimenti e bevande. L'unità, composta da unica sala con bancone bar al piano strada, locale sottostante adibito a magazzino e cucina e servizio igienico, si presenta come un fabbricato isolato prospiciente l'ingresso principale dell'Ospedale Villa Scassi, posto all'incrocio tra la suddetta strada e Via Giovanni Battista Botteri che costeggia la storica Villa Imperiale Scassi. La zona, periferica e residenziale, è posta nelle prime alture del quartiere di Sampierdarena e nelle immediate vicinanze della centrale Via Antonio Cantore. Nello specifico la posizione è ottimale per il traffico veicolare e pedonale trovandosi in un punto cardine di passaggio per accedere ai servizi ospedalieri e di collegamento tra Via A. Cantore e le alture cittadine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 794, Zc. 3, Categoria C1, Graffato 847 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU] (ALL.G). A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfológico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona non ricade nei Piani di Bacino della Provincia di Genova. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

Prezzo base d'asta: € 64.100,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.100,00

Bene N° 1 - Bar			
Ubicazione:	Genova (GE) - Corso Onofrio Scassi, edificio 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 794, Zc. 3, Categoria C1, Graffato 847	Superficie	94,20 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità, identificabile come un fabbricato isolato, è composta da un piano a livello strada e uno sottostante seminterrato. Nel complesso, al piano terreno, è costituito da un'unica ampia sala per la somministrazione di alimenti e bevande, provvista di bancone bar e area per l'accoglienza della clientela arredata con tavolini e sedute. Il locale ha un'ottima illuminazione naturale, garantita da un'ampia vetrina d'accesso su Corso O. Scassi, un'ulteriore porta a vetri e due ampie vetrate prospicienti su Via G. Botteri. Da una botola collocata sul retro del bancone bar, per mezzo di una scala stretta e particolarmente ripida, si accede al piano seminterrato, composto da ampio vano adibito a cucina e magazzino, antibagno con lavabo e bagno con wc e bidet. Il suddetto vano cucina è comunicante con un piccolo locale tecnico dove è installata una cisterna di accumulo e da dove si ha accesso al giardino di proprietà recintato e delimitato da Via G. Botteri che scende verso Via A. Cantore. Nell'area esterna sono presenti alcune costruzioni prefabbricate in lamiera metallica, il terreno, nel complesso risulta in disuso e in stato di degrado. L'immobile, isolato rispetto ad altri fabbricati, presenta affaccio libero su tutti i lati. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: al piano strada le vetrine appaiono di recente installazione, sono in alluminio grigio scuro e doppio vetro - condizioni buone. Al piano seminterrato i serramenti e le porte risultano in elevato stato di degrado; - Bagno: è presente un unico locale wc a servizio del personale - condizioni mediocri; - Pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni discrete/mediocri; - Pareti: il locale pubblico risulta totalmente rivestito da pannelli di compensato laccato lucido di colore giallo - condizioni mediocri. Le pareti del piano seminterrato sono parzialmente rivestite in piastrelle - in condizioni di degrado. - Soffitti: in tinta, parzialmente controsoffittati con installati faretti di illuminazione - condizioni discrete. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono in evidente stato di degrado, non sono stati modificati e/o sostituiti recentemente e risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 che ne garantiscono i requisiti di sicurezza e di idoneità. Il locale è sprovvisto di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è invece prodotta da uno scaldabagno installato nel locale tecnico al piano seminterrato, l'immobile è dotato di impianto di condizionamento. Nel complesso l'immobile, si trova in mediocre/discreto stato di manutenzione per quanto riguarda l'area dedicata all'accoglienza della clientela, mentre in evidente stato di degrado, per le parti destinate alla cucina e al magazzino. Si fa presente che il locale è privo dei servizi igienici riservati ai consumatori in difformità ai requisiti preposti dalle normative igienico-sanitarie per i pubblici esercizi. Esternamente il fabbricato, intonato e tingeggiato di colore beige, appare in mediocre stato di conservazione.</p>		
Descrizione:	<p>Immobile destinato a chiosco-bar, distinto con il civico numero 10 di Corso Onofrio Scassi, adibito alla somministrazione e vendita di alimenti e bevande. L'unità, composta da unica sala con bancone bar al piano strada, locale sottostante adibito a magazzino e cucina e servizio igienico, si presenta come un fabbricato isolato prospiciente l'ingresso principale dell'Ospedale Villa Scassi, posto all'incrocio tra la suddetta strada e Via Giovanni Battista Botteri che costeggia la storica Villa Imperiale Scassi. La zona, periferica e residenziale, è posta nelle prime alture del quartiere di Sampierdarena e nelle immediate vicinanze della centrale Via Antonio Cantore. Nello specifico la posizione è ottimale per il traffico veicolare e pedonale trovandosi in un punto cardine di passaggio per accedere ai servizi ospedalieri e di collegamento tra Via A. Cantore e le alture cittadine.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e la sua famiglia ed utilizzato per l'esercizio dell'attività, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 30/10/2004
Reg. gen. 52087 - Reg. part. 12225
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 4,29 %
Rogante: Notaio Novara Fabio
Data: 28/10/2004
N° repertorio: 72130
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 25/02/2008
Reg. gen. 5987 - Reg. part. 1276
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Percentuale interessi: 5,05 %
Rogante: Notaio Sacco Giovanni
Data: 21/02/2008
N° repertorio: 60040/9993