

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
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 163/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.544,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



In data 21/03/2025, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Via Corsica 19A - 16128 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - vico dietro il coro delle vigne 3

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un immobile del centro storico, ricostruito dopo il secondo conflitto bellico che possiede accesso indipendente sul "vico dietro il coro delle vigne" ma collegata ad altra unità con cui, assieme, costituiscono il ristorante "da Giulia - i calabresi" e che ha accesso anche da Piazza Lavagna.

In zona sono presenti scuole di diverse grado, la stazione della metro è vicinissima, come i parcheggi dell'acquario e di porta siberia oltre che dei magazzini del cotone e il parcheggio dietro piazza De Ferrari. In generale siamo in una realtà ben vissuta del centro storico, anche meta di movida per ora aperitivo cena e dopocena.

Il bene pignorato è composto da un ampio locale che ospita tavoli e sedie del ristorante, da due servizi igienici e da una zona magazzino ed è adiacente e collegato direttamente ai restanti locali del ristorante sopra menzionato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso al bene pignorato è avvenuto l'11 aprile 2025 alle ore 16, alla presenza dell'esecutato, della figlia e di addetto Sovemo

L'accesso è avvenuto da quello che è l'ingresso del ristorante "da Giulia - i calabresi" civico 15 r della stessa via cui il bene pignorato è commercialmente unito ovvero fa parte del ristorante. Attualmente dal 3 nero non è possibile accedere poiché davanti all'accesso, costituito da porta vetro e metallo con apertura a spinta e serranda metallica, ci sono dei tavolini con sedie ad uso del ristorante.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - vico dietro il coro delle vigne 3

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

E' presente certificato ipotecario n° Ge 63099 del 2024, richiesto da **** Omissis **** il 16 aprile 2024 - consulente del lavoro e visura catastale attuale e storica.

La scrivente CTU ha prodotto la planimetria catastale (allegato 3).

Da ispezione ipotecaria da me eseguita in data 09.06.2025 (allegato 12) non è emerso altro rispetto alla suddetta documentazione.

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)

L'esecutato risulta quale socio accomandatario e come tale, legale rappresentante della società: **** Omissis **** con sede in Genova in Vico Dietro il Coro delle Vigne n. 15 Rosso, e capitale di Euro 6.000,00, avente il Codice Fiscale dichiarato **** Omissis **** con quale numero risulta anche iscritta nel Registro delle Imprese di Genova, N. R.E.A. **** Omissis ****

CONFINI

Il bene pignorato confina, ai lati con Vico Dietro il Coro delle Vigne dal quale prende accesso, con il negozio civici 17 Rosso e 19 Rosso del predetto Vico, con negozio civico 4 di Piazza Lavagna, con negozio civico 15 Rosso di Vico Dietro il Coro delle Vigne.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	34,80 mq	43,00 mq	1	45,50 mq	3,10 m	terra
Magazzino	23,20 mq	29,00 mq	0,5	14,50 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unico accesso del bene pignorato non ne consente una divisione.

Per la zona in cui è presente il magazzino e un zona spogliatoio, situati nel retro e privi di finestre e consistenti in una serie di locali piuttosto angusti, si è utilizzato un coefficiente riduttivo del 50%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 31/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 188, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 32
Dal 31/03/1992 al 28/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 188, Sub. 18, Zc. 1A Categoria C1 Cl.10, Cons. 32 Rendita € 560,25
Dal 28/01/2014 al 19/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 188, Sub. 18, Zc. 1A Categoria C1 Cl.6, Cons. 47 Rendita € 446,63
Dal 19/01/2015 al 09/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 188, Sub. 18, Zc. 1A Categoria C1 Cl.10, Cons. 47 Superficie catastale 58 mq Rendita € 822,87 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	95	188	18	1A	C1	10	47	58 mq	822,87 €	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato	

ASTE GIUDIZIARIE® 45	ASTE GIUDIZIARIE® 399					ASTE GIUDIZIARIE® ha are ca	ASTE GIUDIZIARIE® le		
----------------------------	-----------------------------	--	--	--	--	-----------------------------------	----------------------------	--	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale, risalente al 2014, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Fisicamente il bene pignorato è collegato con il civico 15 rosso della stessa via, con cui forma il ristorante "Da Giulia - i calabresi" che ha accesso anche da Piazza Lavagna ma si tratta di proprietà diverse.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata del Comune di Genova.

PATTI

Nel bene pignorato, al momento del sopralluogo, in data 11 aprile 2025, risultava attiva l'attività di ristorazione esercitata assieme ai locali confinanti, dove è presente, tra l'altro, la cucina.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo in data 11 aprile 2025 risultava occupato dall'attività di ristorazione dell'esecutato e collegato alla rete idrica e a quella elettrica per quanto con il contratto del locale adiacente e si trovava in discreto stato di conservazione, mentre l'immobile di cui fa parte necessiterebbe di qualche intervento di manutenzione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si trova in un edificio facente parte di una schiera, in parte ricostruito e con struttura mista, con copertura a più falde inclinate e rivestite in abbadini di ardesia.

Si compone di piano terra più sette piani oltre piano attico derivante da ricostruzione post bellica.

Dallo stretto vicolo "dietro il coro delle vigne" si accede al bene pignorato che è un locale commerciale al piano terra del denso tessuto commerciale del centro storico genovese.

Le facciate e il tetto appaiono in condizioni di manutenzione scarse.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, come i prospetti esterni, molto sbiaditi.

Alcune pareti interne sono rivestite simil pietra.

I pavimenti della zona ristorazione, i disimpegni e i bagni sono rivestiti in ceramica, il magazzino ha pavimento in graniglia.

I bagni hanno anche le pareti rivestite in ceramica e sono dotati di wc e lavello.

Non è presente impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, il contatore elettrico che lo alimenta è quello dell'adiacente civico 15 rosso.

Le serranda, in pessime condizioni, è in metallo.

La porta di ingresso è a due ante in metallo e vetro e possiede apertura a spinta.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene pignorato risultava arredato con tavolini e sedie del ristorante di cui fa parte e di proprietà della società di cui l'esecutato è socio accomandatario. Il ristorante possiede autorizzazione n° 19613 del 2002 la cui planimetria all'allegato 13.

L'attività relativa al ristorante "da Giulia - i Calabresi" risultava presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1993 al 06/11/2012	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grasso	05/11/1993	3114	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2012 al 21/02/2014	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	07/06/2013	1282	9990
Dal 21/02/2014	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mariotti Paolo	21/02/2014	42140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/02/2014
Reg. gen. 3899 - Reg. part. 526
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.000,00

Spese: € 21.000,00

Rogante: Mariotti Paolo

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Genova il 19/01/2018

Reg. gen. 2036 - Reg. part. 275

Importo: € 88.771,84

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 44.385,92

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Genova il 21/06/2023

Reg. gen. 21356 - Reg. part. 2625

Importo: € 68.996,66

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.498,33

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 08/04/2024

Reg. gen. 11417 - Reg. part. 9056

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per il PUC di Genova ci troviamo in AC-CS AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO, dove le funzioni ammesse sono:

Principali : Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Per la Categoria edifici centro storico l'edificio in cui il bene pignorato si trova è in

Categoria D : EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO

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.

Il bene pignorato è conforme al progetto depositato per comunicazione di opere interne eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005 e protocollata con il n° 508 del 2014 (allegato 11).

L'agibilità non è obbligatoria per edifici ante '34.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente CTU, inserito nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. **** Omissis ****.

Tale attestato, identificato con il n. 26602, classifica l'unità commerciale e come prestazione energetica globale in Classe C (EP 243,33 KWh/mq anno) (allegato 7).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.456,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega alla presente relazione il quadro delle spese condominiali dovute (allegato 9) e regolamento condominiale (allegato 10).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - vico dietro il coro delle vigne 3
Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un immobile del centro storico, ricostruito dopo il secondo conflitto bellico che possiede accesso indipendente sul "vico dietro il coro delle vigne" ma collegata ad altra unità con cui, assieme, costituiscono il ristorante "da Giulia - i calabresi" e che ha accesso anche da Piazza Lavagna. In zona sono presenti scuole di diverse grado, la stazione della metro è vicinissima, come i parcheggi dell'acquario e di porta siberia oltre che dei magazzini del cotone e il parcheggio dietro piazza De Ferrari. In generale siamo in una realtà ben vissuta del centro storico, anche meta di movida per ora aperitivo cena e dopocena. Il bene pignorato è composto da un ampio locale che ospita tavoli e sedie del ristorante, da due servizi igienici e da una zona magazzino ed è adiacente e collegato direttamente ai restanti locali del ristorante sopra menzionato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 188, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 399

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.000,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 763,00€/mq e 1447,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per a destinazione commerciale della zona B7 microzona catastale 2 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 920 €/mq ed un valore massimo 1800,00 €/mq. La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Vico dietro il coro delle vigne a Genova in 900,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere posta in opera una parete al fine di separarlo dal restante locale facente parte del ristorante e che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 60,00, valore unitario 900,00 €/mq.

mq 60,00 x €/mq 900 = € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:

€ 54.000,00 - 5% = € 51.300,00 (euro cinquantunomilatrecento/00)

da cui detrarre € 1.456,00 di spese condominiali insolute e ulteriori € 2.300,00 per le opere per separarlo dal ristorante e allaccio utenze:

€ 51.300,00 - € 1.456,00 - € 2.300,00 = € 47.544,00 prezzo base per la vendita all'asta del negozio sito in Genova, Vico dietro il coro delle vigne 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Genova (GE) - vico dietro il coro delle vigne 3	60,00 mq	900,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
				Valore di stima:	€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	1456,00	€
Opere per separarlo dal ristorante e allaccio utenze	2300,00	€

Valore finale di stima: € 47.544,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 763,00€/mq e 1447,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per a destinazione commerciale della zona B7 microzona catastale 2 di Genova, nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 920 €/mq ed un valore massimo 1800,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'unità commerciale sita in Vico dietro il coro delle vigne a Genova in 900,00 €/mq.

Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto del fatto che dovrà essere posta in opera una parete al fine di separarlo dal restante locale facente parte del ristorante e che dovrà essere allacciato alle utenze.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 60,00, valore unitario 900,00 €/mq.

mq 60,00 x €/mq 900 = € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:

€ 54.000,00 - 5% = € 51.300,00 (euro cinquantunomilatrecento/00)

da cui detrarre € 1.456,00 di spese condominiali insolute e ulteriori € 2.300,00 per le opere per separarlo dal ristorante e allaccio utenze:

€ 51.300,00 - € 1.456,00 - € 2.300,00 = € 47.544,00 prezzo base per la vendita all'asta del negozio sito in



Genova, Vico dietro il coro delle vigne 3.

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 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuppa Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 7 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di acquisto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Visura progetto
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura ipocatastale
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Visura attività



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - vico dietro il coro delle vigne 3
 Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un immobile del centro storico, ricostruito dopo il secondo conflitto bellico che possiede accesso indipendente sul "vico dietro il coro delle vigne" ma collegata ad altra unità con cui, assieme, costituiscono il ristorante "da Giulia - i calabresi" e che ha accesso anche da Piazza Lavagna. In zona sono presenti scuole di diverse grado, la stazione della metro è vicinissima, come i parcheggi dell'acquario e di porta siberia oltre che dei magazzini del cotone e il parcheggio dietro piazza De Ferrari. In generale siamo in una realtà ben vissuta del centro storico, anche meta di movida per ora aperitivo cena e dopocena. Il bene pignorato è composto da un ampio locale che ospita tavoli e sedie del ristorante, da due servizi igienici e da una zona magazzino ed è adiacente e collegato direttamente ai restanti locali del ristorante sopra menzionato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 188, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 399

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per il PUC di Genova ci troviamo in AC-CS AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO, dove le funzioni ammesse sono: Principali : Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Per la Categoria edifici centro storico l'edificio in cui il bene pignorato si trova è in Categoria D : EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO

Prezzo base d'asta: € 47.544,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.544,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - vico dietro il coro delle vigne 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 188, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 399	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo in data 11 aprile 2025 risultava occupato dall'attività di ristorazione dell'esecutato e collegato alla rete idrica e a quella elettrica per quanto con il contratto del locale adiacente e si trovava in discreto stato di conservazione, mentre l'immobile di cui fa parte necessiterebbe di qualche intervento di manutenzione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un immobile del centro storico, ricostruito dopo il secondo conflitto bellico che possiede accesso indipendente sul "vico dietro il coro delle vigne" ma collegata ad altra unità con cui, assieme, costituiscono il ristorante "da Giulia - i calabresi" e che ha accesso anche da Piazza Lavagna. In zona sono presenti scuole di diverse grado, la stazione della metro è vicinissima, come i parcheggi dell'acquario e di porta siberia oltre che dei magazzini del cotone e il parcheggio dietro piazza De Ferrari. In generale siamo in una realtà ben vissuta del centro storico, anche meta di movida per ora aperitivo cena e dopocena. Il bene pignorato è composto da un ampio locale che ospita tavoli e sedie del ristorante, da due servizi igienici e da una zona magazzino ed è adiacente e collegato direttamente ai restanti locali del ristorante sopra menzionato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo il bene pignorato risultava arredato con tavolini e sedie del ristorante di cui fa parte e di proprietà della società di cui l'esecutato è socio accomandatario. Il ristorante possiede autorizzazione n° 19613 del 2002 la cui planimetria all'allegato 13.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/02/2014
Reg. gen. 3899 - Reg. part. 526
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.000,00
Spese: € 21.000,00
Rogante: Mariotti Paolo
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Genova il 19/01/2018
Reg. gen. 2036 - Reg. part. 275
Importo: € 88.771,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.385,92
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Genova il 21/06/2023
Reg. gen. 21356 - Reg. part. 2625
Importo: € 68.996,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.498,33

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 08/04/2024
Reg. gen. 11417 - Reg. part. 9056
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

