
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2024 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Urbano Rela, 57 - 59R

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo commerciale ubicato a piano strada, nel pieno centro del quartiere genovese di Sampierdarena, esattamente in via Urbano Rela civico 57R - 59R, traversa di via Cantore, una delle principali arterie che attraversano il suddetto quartiere.

Il bene consta di un ambiente rettangolare, con due bucaure affaccianti sulla pubblica via.

L'area, ad alta densità abitativa, è sia residenziale che commerciale, ben servita da trasporti pubblici e negozi, sia al dettaglio che di grande distribuzione.

Posti auto a pagamento si trovano lungo i percorsi carrabili.

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

Il sopraluogo è stato effettuato in data 29/05/2024 alle ore 10.30

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Urbano Rela, 57 - 59R

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.

CONFINI

Il bene confina a nord - ovest con la pubblica via, ad sud - ovest con il civ.55R stessa proprietà, a sud - est con distacco, ad nord - ovest con civ. 61R - 63R altra proprietà. Sotto sedime su cui insiste il fabbricato, sopra alloggi del civ. 13, altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	36,69 mq	40,75 mq	1	40,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie indicata è stata rilevata durante il sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 546, 252, 547, Sub. 1,1,1, Zc. 3 Categoria D7
Dal 01/01/1992 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 546, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C1 Cl.10, Cons. 33 mq Rendita € 1.337,88 Piano T

Dal 07/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 546, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C1 Cl.10, Cons. 33 mq Rendita € 1.337,88 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 546, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C1 Cl.10, Cons. 33 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 1.337,88 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

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	44	546	7	3	C1	10	33 mq	36 mq	1337,88 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra il fondo in oggetto e la planimetria agli atti.

Nella planimetria catastale il servizio igienico risulta un'ambiente chiuso posto sul fondo del negozio ed in posizione centrale, affiancata da due aree simmetriche e libere da partizioni verticali, mentre al momento del sopralluogo la porzione di fondo a sud-ovest del servizio igienico suddetto risulta chiusa da pareti e contiene in prossimità del muro di confine ovest, l'antibagno, e la porzione a sud-est del servizio igienico contiene un piccolo sgabuzzino al quale si accede dall'area libera a sud-est, occupata dalle postazioni lavatesta. Inoltre nella planimetria sono segnate due bucatore che aprono sulla pubblica via, mentre al momento del sopralluogo solo una risultava come ingresso, la seconda era chiusa da un infisso non apribile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile al cui piano strada è ubicato il bene in oggetto è buono, si possono notare annerimenti e segni sullo zoccolo alla base del corpo di fabbrica, il fronte principale porta segni di annerimento da smog, più evidenti nella porzione ad intonaco tinteggiato che in quella trattata a bugnato del piano terra,

lungo la cornice marcapiano che divide il piano a livello strada con il primo, si notano colature di ruggine date dai sostegni ai cavi elettrici che corrono lungo esso; sotto il cornicione che ultima lo stabile la pitturazione risulta a tratti sfogliata. Il fronte ovest è in aderenza con il corpo di fabbrica adiacente, quello est risulta parzialmente nascosto dal pannello in lamiera piena del cancello carrabile che da accesso al distacco posto ad est ed a sud dello stabile, anche quindi il prospetto sud non si presenta visibile dall'esterno.

Il fondo in oggetto ha le bucatore che aprono sulla pubblica via circondate da lastre in marmo carrara bianco in buono stato di conservazione, mentre le soglie, del medesimo materiale, risultano a tratti usurate e sbeccate. Le serrande di chiusura sono in buono stato manutentivo. Gli infissi esterni sono in ottimo stato. All'interno la zona adibita a salone risulta in più che discreto stato manutentivo; nel piccolo vano adibito a sgabuzzino sono presenti, lungo la parete che lo separa dal servizio igienico, ampie zone con macchie nere di muffa a partire dal piano di calpestio sino ad un'altezza di circa 40/50 centimetri. Le pareti del servizio igienico sono rivestite ed il rivestimento risulta in discreto stato di manutenzione. I materiali che compongono le pavimentazioni sono in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un tessuto edilizio articolato, composto da più corpi di fabbrica adiacenti, di morfologie (anche in altezza) differenti, presumibilmente edificati in periodi diversi, che si accostano ed a tratti compenetrano tra loro, in maniera tale da renderne difficile la lettura come edifici singoli. Il primo ed il secondo livello che sormontano il bene hanno accesso da un vano scala che serve anche parte del corpo affiancato, tra l'altro differenziato dal primo cromaticamente. Basandoci sulla differenza cromatica possiamo dire che al corpo di fabbrica che contiene le due bucatore in oggetto a piano terreno, più una terza sempre di proprietà, si affianca, ad ovest, un blocco di costruito che differisce dall'oggetto oltre che a livello cromatico anche in altezza e nelle dimensioni delle bucatore del fronte, peculiarità che lo rende un fabbricato ben definito. Ad est vi è un secondo blocco che differisce dal primo cromaticamente ed in altezza (il secondo livello è privo di bucatore e coperto da una falda inclinata) ma non nella finitura a finto bugnato del piano terra, nella cornice marcapiano tra piano terra e primo, né nella singolarità del secondo marcapiano che non è una semplice cornice in rilievo ma l'oggetto che separa il primo piano dalla cornice, viene inglobato dalla muratura di perimetro dell'ultimo livello. Inoltre il primo piano di entrambi i corpi di fabbrica presenta ad ovest una finitura a blocchetti sovrapposti a guisa di decoro angolare che si ripete nel blocco ad est, dove l'edificio termina creando realmente uno spigolo con il prospetto normale e successivo; caratteristica che fa presupporre che la differenza cromatica sia solo un vezzo dei proprietari e non una differenziazione nei corpi di fabbrica.

Poiché il fondo oggetto di stima presenta solo due bucatore affaccianti su strada, senza avere altri ingressi, esso non ha parti comuni con lo stabile se non il fronte e la copertura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura in calcestruzzo armato a travi e pilastri, la copertura è mista (piana nella parte ad ovest ed a falda inclinata nella porzione ad est)

Il bene in oggetto ha due bucatore che aprono sul marciapiede che delimita la pubblica via, una munita di cristallo antisfondamento fisso, e la seconda, sempre finita con cristalli, ma apribile, entrambe chiuse da serranda di sicurezza. Il salone è un ambiente rettangolare, con il lato più corto contenente l'accesso ed i due ad esso perpendicolari con sviluppo maggiore. Da circa 2/3 dei lati maggiori nelle dimensioni, sino al fondo dell'ambiente, vi è un ribassamento della controsoffittatura presente in tutto il negozio, ed in prossimità di tale ribassamento, a circa metà dello sviluppo trasversale del vano vi è un pilastro strutturale, dal quale partono due tramezzi, normali tra loro, che delimitano un'area chiusa, contenente verso ovest, e sino al muro di perimetro, un antibagno ed un servizio igienico, mentre la porzione ad est, che termina con un tramezzo posto come proseguimento del pilastro, contiene un piccolo sgabuzzino. Questo parallelepipedo di costruito lascia comunque un area libera ad est della zona ribassata nella quale sono posti i lavatesta e lo sgabuzzino ha accesso

da questo lato. In prossimità del pilastro vi è un elemento d'arredo su cui è alloggiata la cassa, le postazioni per taglio ed asciugatura si trovano lungo la parete est.

I pavimenti sono finiti con piastrelle in gres porcellanato, nel salone poste a 45° rispetto all'ingresso e di dimensioni 40x40, mentre nel servizio igienico e nell'antibagno sono rettangolari e cambiano nella direzione della posa, nella colorazione e nella forma. Il rivestimento alle pareti del bagno, dello stesso materiale, sale sino a due metri dal pavimento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il controsoffitto crea un alloggiamento per gli impianti.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico posto nello sgabuzzino, come riscaldamento il fondo è dotato di impianto di condizionamento aria calda/fredda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario, che ivi esercita il suo lavoro di parrucchiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1970 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salina	23/04/1970	24618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/05/1970	7596	6496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	06/05/1970	7709			
Dal 23/01/2006 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morello	23/01/2006	118824	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/01/2006		3264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Genova 2	26/01/2006	720	1T
--	--	----------	------------	-----	----

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 23/01/2006
Reg. gen. 4924 - Reg. part. 774
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 128.000,00
Interessi: € 128.000,00
Percentuale interessi: 4,744 %
Rogante: Notaio Morello
Data: 23/01/2006
N° repertorio: 118825
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Genova il 25/10/2022
Reg. gen. 38071 - Reg. part. 6172
Quota: 1/1
Importo: € 308.754,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 154.377,27
Rogante: Agenzia delle Entrate
N° repertorio: 7780
N° raccolta: 4822

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a Genova il 27/10/2023

Reg. gen. 36178 - Reg. part. 28624

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 14/03/2024

Reg. gen. 8761 - Reg. part. 6913

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona di PUC in cui il bene ricade è in **AMBITO DI CONSERVAZIONE (AC-US)** Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico classifica la zona quale **SU, STRUTTURE URBANE QUALIFICATE**.

A livello paesaggistico puntuale è classificata come: **ELEMENTI AREALI**: Categoria: **PROGETTO DEL PAESAGGIO** - Tipo: **STRUTTURA URBANA QUALIFICATA**

Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in **AREA URBANIZZATA** tipo: **URB**

Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade sia nel **PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE** (tipo: **ACQUIFERO SIGNIFICATIVO**) che nel **PIANO DI BACINO (AREE INONDABILI)**.

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.

In data 20/11/2005 è stata inoltrata presso il Comune di Genova Denuncia di Inizio Attività per lavori di manutenzione straordinaria dal sig. Petriano Marco, attuale proprietario del fondo in oggetto, ed allora promesso acquirente, autorizzato dalla di allora proprietaria.

I lavori denunciati nell'istanza modificano le partizioni interne del negozio al fine di creare un locale antibagno, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio lungo la parete di fondo dell'ambiente, parallela a quella contenente le bucature sull'esterno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Le opere assentite non differiscono dallo stato dei luoghi, se non per quanto riguarda le bucature sulla pubblica via, che nella pratica edilizia vengono indicate entrambe come porte, mentre al momento del sopralluogo una

risulta come porta e la seconda è chiusa da un infisso non apribile, a guisa di vetrina.

Si evidenzia che il fondo in oggetto, regolare dal punto di vista edilizio, non è stato accatastato in seguito alle modifiche assentite con la dichiarazione di inizio attività.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi il debito dell'esecutato nei confronti del Condominio ammonta a Euro 11.098.76 di cui euro 9.983,18 di annualità precedenti mentre euro 1.115,58 le prime due rate dell'anno in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Urbano Rela, 57 - 59R

Trattasi di fondo commerciale ubicato a piano strada, nel pieno centro del quartiere genovese di Sampierdarena, esattamente in via Urbano Rela civico 57R - 59R, traversa di via Cantore, una delle principali arterie che attraversano il suddetto quartiere. Il bene consta di un ambiente rettangolare, con due bucaure affaccianti sulla pubblica via. L'area, ad alta densità abitativa, è sia residenziale che commerciale, ben servita da trasporti pubblici e negozi, sia al dettaglio che di grande distribuzione. Posti auto a pagamento si trovano lungo i percorsi carrabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 546, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 30.562,50

Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie 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 tra i 650 €/mq ai 1.100 €/mq.

Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla zona OMI C23-Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.RELA-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA), a cui appartiene il bene, per negozi, variano da 510 €/mq a 1.000 €/mq nell'ultimo semestre 2023. Ristringendo la ricerca, sempre sul sito della Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate nell'ultimo semestre 2023 e nel primo del 2024, in una zona compresa nel raggio di soli 300 mq da via U. Rela, si va da un min di 333 €/mq ad una max di 600 €/mq per la compravendita di un negozio. Si ritiene, comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 750 €/mq in considerazione sia del suo stato di conservazione che della posizione estremamente centrale nel tessuto urbano, la vicinanza a via Cantore, alla stazione ferroviaria e alle fermate dei mezzi pubblici.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - Via Urbano Rela, 57 - 59R	40,75 mq	750,00 €/mq	€ 30.562,50	100,00%	€ 30.562,50
				Valore di stima:	€ 30.562,50

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 19/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barra Caracciolo Costantina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Google earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - DIA - prot. 6416/2005 del 24/11/05
- ✓ N° 6 Altri allegati - cartografia del comune
- ✓ N° 7 Altri allegati - Interrogazione urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 9 Altri allegati - elenco formalità
- ✓ N° 10 Altri allegati - iscrizione ipoteca volontaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - iscrizione ipoteca conc. amministrativa
- ✓ N° 12 Altri allegati - quotazioni OMI
- ✓ N° 13 Altri allegati - consultazione valori dichiarati
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria

- ✓ N° 15 Atto di provenienza
- ✓ N° 16 Altri allegati - APE
- ✓ N° 17 Altri allegati - conformità imp. elettrico
- ✓ N° 18 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 19 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Urbano Rela, 57 - 59R
Trattasi di fondo commerciale ubicato a piano strada, nel pieno centro del quartiere genovese di Sampierdarena, esattamente in via Urbano Rela civico 57R - 59R, traversa di via Cantore, una delle principali arterie che attraversano il suddetto quartiere. Il bene consta di un ambiente rettangolare, con due bucatore affaccianti sulla pubblica via. L'area, ad alta densità abitativa, è sia residenziale che commerciale, ben servita da trasporti pubblici e negozi, sia al dettaglio che di grande distribuzione. Posti auto a pagamento si trovano lungo i percorsi carrabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 546, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona di PUC in cui il bene ricade è in **AMBITO DI CONSERVAZIONE (AC-US)** Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. Il Piano territoriale di coordinamento paesistico classifica la zona quale **SU, STRUTTURE URBANE QUALIFICATE**. A livello paesaggistico puntuale è classificata come: **ELEMENTI AREALI: Categoria: PROGETTO DEL PAESAGGIO - Tipo: STRUTTURA URBANA QUALIFICATA** Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in **AREA URBANIZZATA** tipo: **URB** Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade sia nel **PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE** (tipo: **ACQUIFERO SIGNIFICATIVO**) che nel **PIANO DI BACINO (AREE INONDABILI)**.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Urbano Rela, 57 - 59R		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 546, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	40,75 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato conservativo dell'immobile al cui piano strada è ubicato il bene in oggetto è buono, si possono notare annerimenti e segni sullo zoccolo alla base del corpo di fabbrica, il fronte principale porta segni di annerimento da smog, più evidenti nella porzione ad intonaco tinteggiato che in quella trattata a bugnato del piano terra, lungo la cornice marcapiano che divide il piano a livello strada con il primo, si notano colature di ruggine date dai sostegni ai cavi elettrici che corrono lungo esso; sotto il cornicione che ultima lo stabile la pitturazione risulta a tratti sfogliata. Il fronte ovest è in aderenza con il corpo di fabbrica adiacente, quello est risulta parzialmente nascosto dal pannello in lamiera piena del cancello carrabile che da accesso al distacco posto ad est ed a sud dello stabile, anche quindi il prospetto sud non si presenta visibile dall'esterno. Il fondo in oggetto ha le bucatore che aprono sulla pubblica via circondate da lastre in marmo carrara bianco in buono stato di conservazione, mentre le soglie, del medesimo materiale, risultano a tratti usurate e sbeccate. Le serrande di chiusura sono in buono stato manutentivo. Gli infissi esterni sono in ottimo stato. All'interno la zona adibita a salone risulta in più che discreto stato manutentivo; nel piccolo vano adibito a sgabuzzino sono presenti, lungo la parete che lo separa dal servizio igienico, ampie zone con macchie nere di muffa a partire dal piano di calpestio sino ad un'altezza di circa 40/50 centimetri. Le pareti del servizio igienico sono rivestite ed il rivestimento risulta in discreto stato di manutenzione. I materiali che compongono le pavimentazioni sono in discreto stato manutentivo.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di fondo commerciale ubicato a piano strada, nel pieno centro del quartiere genovese di Sampierdarena, esattamente in via Urbano Rela civico 57R - 59R, traversa di via Cantore, una delle principali arterie che attraversano il suddetto quartiere. Il bene consta di un ambiente rettangolare, con due bucatore affaccianti sulla pubblica via. L'area, ad alta densità abitativa, è sia residenziale che commerciale, ben servita da trasporti pubblici e negozi, sia al dettaglio che di grande distribuzione. Posti auto a pagamento si trovano lungo i percorsi carrabili.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario, che ivi esercita il suo lavoro di parrucchiere.		