
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 309/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	5
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	6
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	6
Bene N° 4 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	6
Bene N° 5 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	9
Bene N° 5 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	10
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	11
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R.....	12



Bene N° 4 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	12
Bene N° 5 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	13
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	13
Patti.....	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	15
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	15
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	16
Bene N° 4 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	16
Bene N° 5 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	16
Formalità pregiudizievoli.....	17



Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 309/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	28



INCARICO

All'udienza del 21/08/2024, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
- **Bene N° 5** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile oggetto di perizia si trova nel quartiere genovese di Coronata, in Val Polcevera, in zona collinare.

È raggiungibile dalla via Cornigliano seguendo Via Coronata, strada a doppio senso di marcia che sale con una serie di curve e tornanti fino al Santuario di Coronata, uno dei più antichi santuari mariani della Liguria, costruito nell'VIII secolo.

La zona presenta edifici a blocco ed edifici a schiera e ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze sono presenti alcune case di cura per anziani, ristoranti e trattorie. Le principali attività commerciali e i principali servizi quali banche, scuole, ambulatori dell'ASL Genovese, si trovano nel vicino quartiere di Cornigliano a circa 2 km.

La zona non è densamente popolata, vi è facilità di parcheggio e gode di un ampio panorama sulla sottostante Val Polcevera, fino al mare.

Si può raggiungere anche con la linea n. 62 del bus pubblico.

La presente perizia viene compilata con la suddivisione catastale odierna, ferma al 1939, che comprende cinque subalterni distinti (sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 12), ognuno con accesso indipendente.

Attualmente invece, **si presenta come un unico locale che occupa l'intero piano terra** di un edificio dei primi del 1900, che corrisponde al civico n. 2 di Via Ospedale San Raffaele.



Sono stati comunque mantenuti gli accessi originari dalla strada pubblica.

La presente perizia viene pertanto **suddivisa in cinque beni solo per rispettare gli attuali dati catastali, ma la descrizione e la compilazione di tutti gli altri paragrafi viene fatta solo in corrispondenza del bene n. 1**, per evitare di ripetere, per ogni bene, le stesse informazioni e rendere così la lettura della perizia più chiara e immediata.

Solo per il bene n. 5 è stato compilato il paragrafo “cronistoria dei dati catastali” in quanto differisce dagli altri 4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/10/2024.

Custode delle chiavi: Sovemo

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R
3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R**

Vedi la descrizione del bene n° 1

**BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R
3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R**

Vedi la descrizione del bene n° 1

**BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R
3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R**

Vedi la descrizione del bene n° 1

**BENE N° 5 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R
3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R**

Vedi la descrizione del bene n. 1

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
- **Bene N° 5** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RISTORANTE UBIcato A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

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

La relazione notarile è stata depositata dal creditore precedente in data 31.07.2024.

Risulta un creditore intervenuto, **** Omissis **** che si è costituito in data 24/09/2024.

Non risultano altri creditori iscritti, o sequestranti e non risultano trascritti pignoramenti successivi a quello trascritto in data 23/07/2024, che ha originato la presente procedura.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBIcato A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

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)



CONFINI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile confina a nord con Piazza Santuario di Coronata, a sud con via Monte Guano, ad ovest con Via Ospedale San Raffaele e atrio d'ingresso del civico n. 2, ad est con distacco.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	158,00 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	2,70 m	terra
Giardino	52,00 mq	52,00 mq	0,15	7,80 mq	0,00 m	terra
Veranda	67,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				272,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				272,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze interne del ristorante sono variabili da un massimo di 2,75 m ad un minimo di 2,43 m, come da planimetria redatta con le misure prese in loco, allegata al n. 12.

L'immobile presenta tre accessi da Piazza Santuario di Coronata e due accessi da Via Ospedale San Raffaele. Attualmente si presenta con un locale adibito a bar, con il bancone attrezzato di cui non si è potuto verificare la funzionalità degli elettrodomestici presenti, frigoriferi e lavastoviglie.

Il locale attiguo è arredato con alcuni tavoli e sedie. Su tale locale si apre una piccola dispensa.

Dal locale bar si accede ad un disimpegno su cui si aprono i due locali bagno e una dispensa.

Il primo locale bagno è dotato di antibagno con lavabo e locale WC. Presenta una piccola finestra che garantisce aerazione naturale.

Il secondo bagno si presenta come un locale unico dotato di lavabo e WC con una porta finestra che affaccia sul giardino esterno. Nel corridoio, di fronte al secondo bagno, vi è una piccola dispensa.

Alla fine di detto corridoio si trova un ampio locale adibito a sala ristorante, con un altro locale analogo, attiguo. La cucina - ristorante si apre su un disimpegno attiguo alla sala ristorante e si presenta con tutti gli arredi utili di cui non si conosce la loro funzionalità.

Attiguo alla cucina vi è un locale adibito a magazzino, dotato di porta finestra.

Vi è inoltre un giardino a cui si accede da due porte finestre della sala ristorante e dalla porta finestra del secondo bagno.

Nel giardino è stata allestita una veranda coperta adibita a sala ristorante.

Come precisato nel paragrafo della "regolarità edilizia", la veranda è stata sanata con il condono n. S/4800 del



01/03/1995, ma attualmente non risulta conforme per la presenza della tettoia di collegamento tra edificio e veranda esterna, non compresa nel condono predetto.

Si è quindi calcolata come **superficie utile solo quella condonata, pari a 67 mq.**

In merito alla divisibilità del bene, questa è possibile data la dimensione che supera i 200 mq e gli accessi autonomi su Piazza Santuario di Coronata e Via Ospedale San Raffaele.

Tali condizioni consentono quindi un eventuale frazionamento, i cui costi relativi ai lavori edili e ai permessi da richiedere al Comune di Genova non possono essere quantificati in questa sede.

Infatti le variabili che influenzano tali costi sono molteplici: numero delle unità immobiliari ricavate e destinazione d'uso delle stesse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 17 mq Piano T
Dal 28/03/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 17 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 437,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 437,23 Piano T

Il titolare catastale, **** Omissis ****, corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T



Dal 28/03/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano T
Dal 08/08/2002 al 26/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 98 mq Rendita € 1.179,28 Piano T
Dal 26/09/2002 al 30/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 98 mq Rendita € 1.179,28 Piano T
Dal 30/10/2002 al 04/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. 98 mq
Dal 04/08/2003 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 74, Part. 151, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. 98 mq Superficie catastale 123 mq Rendita € 1.862,55 Piano T

Il titolare catastale, **** Omissis ****, corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	74	151	1	3	C1	7	17 mq	22 mq	437,23 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità catastali riguardano sia i dati catastali, che la planimetria.

DIFFORMITA' DATI CATASTALI

Come precisato nella descrizione generale del bene, l'immobile corrispondente al sub. 1 non esiste più di fatto. Tale subalterno è stato infatti unito al sub. 2, al sub. 3, al sub. 4 e al sub. 12. L'indirizzo riportato non corrisponde allo stato attuale.

Per sanare tale difformità occorre sopprimere il sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 12 e crearne uno nuovo.

L'indirizzo va modificato come di seguito: Via Ospedale San Raffaele 1R, 3R/Piazza Santuario di Coronata 2R, 3R.

DIFFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE

Le planimetrie sono suddivise in n. 5 subalterni così come le visure catastali e, per sanare tale difformità, è necessario **sopprimere le planimetrie distinte corrispondenti al sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 12 e crearne una nuova.**

Per la redazione della nuova planimetria catastale è necessario effettuare un rilievo planimetrico di tutto il piano terra con l'ausilio di uno strumento topografico, per rilevare con precisione gli spigoli esterni corrispondenti all'ingombro dell'edificio e rilevare inoltre le distanze con gli edifici e le strade confinanti.

La visura catastale aggiornata e la planimetria rilevata saranno poi oggetto di una pratica DOCFA che sarà presentata da un tecnico abilitato, all'Agenzia del Territorio.

Tale attività ha un costo prudenzialmente stimato in € 2.300,00 per onorari professionali e comprensivo di bolli.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	74	151	2	3	C2	3	14 mq	17 mq	24,95 €	T	

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R



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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	74	151	3	3	C1	7	32 mq	35 mq	823,03 €	T	

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	74	151	4	3	C1	8	29 mq	33 mq	868,68 €	T	



TITOLARITÀ

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	74	151	12	3	C1	5	98 mq	123 mq	1862,55 €	T	

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R



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

PATTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile risulta in disuso da tempo, con copiose infiltrazioni d'acqua in uno dei due bagni e nella veranda esterna.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile si presenta in disuso da anni e si trova, complessivamente, in uno stato conservativo mediocre. Alcuni locali sono in buono stato, gli infissi sono in buono stato, così come quasi tutti i pavimenti e le murature interne.

In uno dei due bagni è presente una copiosa perdita d'acqua che interessa le pareti, parte del soffitto (presenza di muffe su quasi l'intera parete interessata) e l'intero pavimento. Anche il disimpegno su cui si apre il predetto bagno, presenta tracce di muffa su parte di una parete e del soffitto.

La veranda esterna si presenta in discrete condizioni per quello che riguarda la vetrata perimetrale.

La copertura invece si presenta in parte ammalorata, con alcuni pannelli del soffitto mancanti e con importanti infiltrazioni d'acqua, presumibilmente piovana, all'interno: il pavimento è interamente bagnato e la parte della copertura a contatto con la muratura esterna dell'edificio si presenta con muffa diffusa e con i pannelli mancanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, ma non presenta parti in comune. Ha infatti gli accessi indipendenti dalle strade pubbliche e l'impianto di riscaldamento è autonomo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R



Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'edificio presenta muratura portante mista in pietra e laterizio, con tramezze interne in laterizio.

Le facciate esterne sono finite ad intonaco e tinta in discrete condizioni di manutenzione: in alcune zone vi è il distacco della tinta.

L'altezza utile interna è variabile da un massimo di 2,75 m ad un minimo di 2,43 m.

Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati in condizioni discrete: le pareti ed il soffitto del secondo bagno e del disimpegno presentano ampie parti fortemente ammalorate.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica in buone condizioni di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro con grate di sicurezza esterna in buone condizioni di manutenzione.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico di cui non è stato possibile verificarne la funzionalità: la corrente elettrica risulta staccata, così come l'acqua.

Sono presenti quattro condizionatori interni con i motori esterni per l'aria condizionata e il riscaldamento con pompa di calore: non è stato possibile verificarne la funzionalità.

È presente un giardino ad uso esclusivo disposto sul retro rispetto alla Via Ospedale San Raffaele, che attualmente presenta una veranda coperta in cattivo stato di manutenzione: alcuni pannelli di copertura del soffitto risultano mancanti con conseguente infiltrazione d'acqua piovana.

Le pareti perimetrali si presentano con pannelli vetrati con profili in alluminio in parte apribili, in discrete condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile risulta libero

L'immobile è in disuso e disabitato da anni.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Mammi	28/03/1990	61087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/04/1990	10980	7069
		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.

In merito all'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta CTU in data 20/11/2024, non risultano ulteriori atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza è compreso nella documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente in data 31/07/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che riguardano anche gli altri 4 beni:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 24/11/2021
Reg. gen. 42254 - Reg. part. 6390
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.836,00

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 24/04/1990
Reg. gen. 10980 - Reg. part. 7069
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto di pignoramento**
Trascritto a Genova il 23/07/2024
Reg. gen. 25461 - Reg. part. 20076
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

L'edificio ricade in zona AR - UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale) del PUC vigente.

La piazza Santuario di Coronata ricade in zona SIS - S (servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico) del PUC vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura dell'Edilizia Privata e Ufficio Condono di Genova sono emersi i seguenti progetti:

- 1 - il condono n. S/4800 del 01/03/1995 relativo alla veranda esterna.
- 2 - domandina n. 369/1990 del 20/03/1990 inerente frazionamenti locali in cui si rappresenta la planimetria con tutti i subalterni uniti, ma con diversa distribuzione interna rispetto allo stato attuale (allegato n. 14).
- 3 - opere interne ex art. 26, L. 47/85, prot. n. 3153/2002 inerente alla modifica di alcune tramezze interne.
- 4 - opere interne ex art. 26, L. 47/85, prot. 4161/2002 inerente alla modifica di alcune tramezze interne.
- 5 - DIA in sanatoria, prot. 6066/2002 inerente opere di restauro e adeguamento igienico - sanitario.
- 6 - DIA in sanatoria, prot. 5817/2004 del 16/11/2004, variante a DIA in sanatoria opere interne inerente alla modifica di alcune tramezze interne (allegato n. 15).
- 7 - S.U. 213/2005 sportello unico imprese, prot. 3439/2005 inerente al rifacimento della veranda esterna e la trasformazione di finestre in porta - finestre per garantire l'accesso dalla sala ristorante alla veranda esterna (allegato n. 16).



8 - DIA in deroga, prot. 3410/2006 del 24/05/2006, inerente alla modifica della recinzione su Via Monte Guano e modifiche ai locali interni che riportano la suddivisione in locali interni come si presentano attualmente (allegato n. 17).

9 - DIA, prot. 5956/2011 del 19/08/2011, inerente alla trasformazione di una finestra in porta finestra (allegato n. 18).

10 - permesso a costruire in sanatoria, prot. 6461/2012 del 08/10/2012 inerente alla richiesta di mantenimento per la veranda esterna (allegato n. 19).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

È stato redatto l'A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) in data 27/11/2024 con scadenza il 27/11/2034 e classe energetica F.

In merito alla regolarità edilizia **l'immobile interno presenta lo stato attuale conforme** a quanto riportato nei progetti allegati.

Sussiste però **una difformità relativa alla veranda esterna** collocata nel giardino ad uso esclusivo.

La richiesta di permesso a costruire in sanatoria (6461/2012 all. n. 18) è stata la più recente richiesta di regolarizzare la veranda su cui erano stati eseguiti lavori di rifacimento della copertura.

I precedenti procedimenti edilizi riguardanti la medesima veranda sono elencati di seguito:

- S.U. 213/2005: l'intervento prevedeva la demolizione della tettoia condonata e la ricostruzione in veranda chiusa con serramenti in alluminio e pannelli sandwich con la stessa forma e dimensione. Dall'esame del progetto presentato non risultava la copertura di raccordo tra la veranda e il muro perimetrale dell'edificio e pertanto l'iter istruttorio del progetto aveva esito negativo.

- DIA 3410/2006: l'intervento previsto consisteva nella sostituzione della copertura della veranda in PVC e onduline con altra analoga. Dalle foto e dagli elaborati grafici, la veranda risultava staccato rispetto al muro perimetrale. Tale intervento aveva parere favorevole a condizione di "realizzare la copertura in pannelli coibentati con rivestimento di rame o pannelli sandwich coibentati".

- Da un sopralluogo della Polizia Municipale in data 13/01/2012, la stessa rilevava alcune difformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto depositato.

- Da un successivo sopralluogo della Polizia Municipale in data 27/02/2012, venivano ravvisate altre difformità in merito all'utilizzo di putrelle di ferro senza il parere dell'Ufficio del Cemento Armato della Provincia di



Genova.

- Con il P.C. in sanatoria 6461/2012 il Comune di Genova così si esprimeva: "... si ritiene necessario il ridimensionamento delle opere realizzate ... da rappresentare in nuovi elaborati grafici di progetto ... in sostituzione dei precedenti...".

Tali richieste non avevano avuto seguito e riguardavano la copertura tra la veranda e il muro perimetrale dell'edificio che risultava quindi costituire la difformità rispetto ai progetti presentati. Pertanto per ottenere la regolarità edilizia sarebbe necessario presentare nuovamente la richiesta in sanatoria, previo colloquio con i tecnici comunali competenti per valutare quale sia il procedimento adatto per sanare, se possibile, le difformità riscontrate.

Prudenzialmente si stima un costo pari a € 2500 per onorari professionali, oltre spese di bolli e diritti da quantificare in fase esecutiva.

Nella stima della superficie della veranda si mantiene quindi quella computata nel condono del 01/03/1995 che è pari a 67 mq.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

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

Non si è a conoscenza di presenza di regolamento condominiale.

L'amministratore di Condominio è attualmente la Sig.ra **** Omissis **** per quanto concerne l'amministrazione ordinaria e il Geom. **** Omissis ****, email **** Omissis **** per quanto riguarda l'amministrazione straordinaria.

Alla data odierna vi è la presenza di due amministratori perchè si è in una fase di transizione dalla prima, **** Omissis **** al secondo **** Omissis ****.

Pertanto, nonostante ripetute richieste fatte via email e via telefono alla Sig.ra *****, per ottenere lo stato debitorio dell'immobile verso il Condominio riferito all'anno in corso e precedente, nonché del regolamento condominiale, se esistente, la stessa non riscontrava tali richieste.

Mentre, il Geom. *****, alla data del 10/01/2025, non era ancora a conoscenza delle predette informazioni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

L'immobile oggetto di perizia si trova nel quartiere genovese di Coronata, in Val Polcevera, in zona collinare. È raggiungibile dalla via Cornigliano seguendo Via Coronata, strada a doppio senso di marcia che sale con una serie di curve e tornanti fino al Santuario di Coronata, uno dei più antichi santuari mariani della Liguria, costruito nell'VIII secolo. La zona presenta edifici a blocco ed edifici a schiera e ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze sono presenti alcune case di cura per anziani, ristoranti e trattorie. Le principali attività commerciali e i principali servizi quali banche, scuole, ambulatori dell'ASL Genovese, si trovano nel vicino quartiere di Cornigliano a circa 2 km. La zona non è densamente popolata, vi è facilità di parcheggio e gode di un ampio panorama sulla sottostante Val Polcevera, fino al mare. Si può raggiungere anche con la linea n. 62 del bus pubblico.

La presente perizia viene compilata con la suddivisione catastale odierna, ferma al 1939, che comprende cinque subalterni distinti (sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 12), ognuno con accesso indipendente. Attualmente invece, si presenta come un unico locale che occupa l'intero piano terra di un edificio dei primi del 1900, che corrisponde al civico n. 2 di Via Ospedale San Raffaele. Sono stati comunque mantenuti gli accessi originari dalla strada pubblica. La presente perizia viene pertanto suddivisa in cinque beni solo per rispettare gli attuali dati catastali, ma la descrizione e la compilazione di tutti gli altri paragrafi viene fatta solo in corrispondenza del bene n. 1, per evitare di ripetere, per ogni bene, le stesse informazioni e rendere così la lettura della perizia più chiara e immediata. Solo per il bene n. 5 è stato compilato il paragrafo "cronistoria dei dati catastali" in quanto differisce dagli altri 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 135.036,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di negozi/locali commerciali, omogenei per ubicazione, accessibilità, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), codice zona D45: valore min. €/mq 820 - valore max €/mq 1600.

- Borsino Immobiliare, zone semi periferica/Cornigliano Alta: valore min. €/mq 599 - valore max €/mq 1172 - valore medio €/mq 885.

Nella pagina dei valori dichiarati dell'Agenzia Entrate, relativi alla medesima zona OMI D45, non sono state rilevate compravendite di immobili commerciali nel periodo gennaio 2020 - agosto 2024.

Tale verifica evidenzia che, per la tipologia di immobili commerciali, il mercato attualmente è fermo.

Quindi, in considerazione dei valori suddetti, della ampia superficie commerciale e dell'assenza di transazioni immobiliari per la categoria commerciale, si ritiene opportuno **valutare l'immobile a corpo** e non a misura, per un valore complessivo pari a € 135.036,00.

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

Vedi la descrizione del bene n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C2



- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
Vedi la descrizione del bene n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C1
- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
Vedi la descrizione del bene n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C1
- **Bene N° 5** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R
Vedi la descrizione del bene n. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	272,80 mq	495,00 €/mq	€ 135.036,00	100,00%	€ 135.036,00
Bene N° 2 - Ristorante Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Ristorante Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 4 - Ristorante Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 5 - Ristorante Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 135.036,00

Valore di stima: € 135.036,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4700,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 116.832,40 arrotondato a € 117.000,00.

Al valore stimato dell'immobile sono state applicate le seguenti riduzioni:

- costo per l'aggiornamento catastale, pari a € 2200,00;
- costo per sanare la difformità della veranda, pari a € 2500,00;
- del 5% per interventi di manutenzione ordinaria in alcuni locali e per il ripristino della copertura della veranda;
- del 5% per il rischio assunto per mancata garanzia di vizi occulti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il ristorante, che occupava l'immobile, risulta chiuso da tempo.

Nel locale vi è ancora l'attrezzatura relativa: bancone del bar attrezzato, tavoli, sedie e cucina arredata con elettrodomestici.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli elettrodomestici presenti.

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 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzani Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia in formato privacy



- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - sub. 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - sub. 2
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - sub. 3
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - sub. 4
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - sub. 12
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - sub. 1
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - sub. 2
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - sub. 3
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - sub. 4
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - sub. 12
- ✓ N° 13 Altri allegati - planimetria rilevata in loco
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - domandina 369/1990
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - 5817/2004
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - 213/2005
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - 3410/2006
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - 5956/2011
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - 6461/2012
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - 6066/2002
- ✓ N° 20 Foto - allegato fotografico con n. 34 foto a colori



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

L'immobile oggetto di perizia si trova nel quartiere genovese di Coronata, in Val Polcevera, in zona collinare. È raggiungibile dalla via Cornigliano seguendo Via Coronata, strada a doppio senso di marcia che sale con una serie di curve e tornanti fino al Santuario di Coronata, uno dei più antichi santuari mariani della Liguria, costruito nell'VIII secolo. La zona presenta edifici a blocco ed edifici a schiera e ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze sono presenti alcune case di cura per anziani, ristoranti e trattorie. Le principali attività commerciali e i principali servizi quali banche, scuole, ambulatori dell'ASL Genovese, si trovano nel vicino quartiere di Cornigliano a circa 2 km. La zona non è densamente popolata, vi è facilità di parcheggio e gode di un ampio panorama sulla sottostante Val Polcevera, fino al mare. Si può raggiungere anche con la linea n. 62 del bus pubblico. La presente perizia viene compilata con la suddivisione catastale odierna, ferma al 1939, che comprende cinque subalterni distinti (sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 12), ognuno con accesso indipendente. Attualmente invece, si presenta come un unico locale che occupa l'intero piano terra di un edificio dei primi del 1900, che corrisponde al civico n. 2 di Via Ospedale San Raffaele. Sono stati comunque mantenuti gli accessi originari dalla strada pubblica. La presente perizia viene pertanto suddivisa in cinque beni solo per rispettare gli attuali dati catastali, ma la descrizione e la compilazione di tutti gli altri paragrafi viene fatta solo in corrispondenza del bene n. 1, per evitare di ripetere, per ogni bene, le stesse informazioni e rendere così la lettura della perizia più chiara e immediata. Solo per il bene n. 5 è stato compilato il paragrafo "cronistoria dei dati catastali" in quanto differisce dagli altri 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona AR - UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale) del PUC vigente. La piazza Santuario di Coronata ricade in zona SIS - S (servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico) del PUC vigente.

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

Vedi la descrizione del bene n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C2

- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

Vedi la descrizione del bene n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C1

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

Vedi la descrizione del bene n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C1

- **Bene N° 5** - Ristorante ubicato a Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R

Vedi la descrizione del bene n. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C1

Prezzo base d'asta: € 117.000,00.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 309/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	272,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in disuso da anni e si trova in uno stato conservativo mediocre. Alcuni locali sono in buono stato, gli infissi sono in buono stato, così come quasi tutti i pavimenti e le murature interne. In uno dei due bagni è presente una copiosa perdita d'acqua che interessa le pareti, parte del soffitto (presenza di muffe su quasi l'intera parete interessata) e l'intero pavimento. Anche il disimpegno su cui si apre il predetto bagno, presenta tracce di muffa su parte di una parete e del soffitto. La veranda esterna si presenta in discrete condizioni per quello che riguarda la vetrata perimetrale. La copertura invece si presenta in parte ammalorata, con alcuni pannelli del soffitto mancanti e con importanti infiltrazioni d'acqua, presumibilmente piovana, all'interno: il pavimento è interamente bagnato e la parte della copertura a contatto con la muratura esterna dell'edificio si presenta con muffa diffusa e con i pannelli mancanti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia si trova nel quartiere genovese di Coronata, in Val Polcevera, in zona collinare. E' raggiungibile dalla via Cornigliano seguendo Via Coronata, strada a doppio senso di marcia che sale con una serie di curve e tornanti fino al Santuario di Coronata, uno dei più antichi santuari mariani della Liguria, costruito nell'VIII secolo. La zona presenta edifici a blocco ed edifici a schiera e ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze sono presenti alcune case di cura per anziani, ristoranti e trattorie. Le principali attività commerciali e i principali servizi quali banche, scuole, ambulatori dell'ASL Genovese, si trovano nel vicino quartiere di Cornigliano a circa 2 km. La zona non è densamente popolata, vi è facilità di parcheggio e gode di un ampio panorama sulla sottostante Val Polcevera, fino al mare. Si può raggiungere anche con la linea n. 62 del bus pubblico. La presente perizia viene compilata con la suddivisione catastale odierna, ferma al 1939, che comprende cinque subalterni distinti (sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 12), ognuno con accesso indipendente. Attualmente invece, si presenta come un unico locale che occupa l'intero piano terra di un edificio dei primi del 1900, che corrisponde al civico n. 2 di Via Ospedale San Raffaele. Sono stati comunque mantenuti gli accessi originari dalla strada pubblica. La presente perizia viene pertanto suddivisa in cinque beni solo per rispettare gli attuali dati catastali, ma la descrizione e la compilazione di tutti gli altri paragrafi viene fatta solo in corrispondenza del bene n. 1, per evitare di ripetere, per ogni bene, le stesse informazioni e rendere così la lettura della perizia più chiara e immediata. Solo per il bene n. 5 è stato compilato il paragrafo "cronistoria dei dati catastali" in quanto differisce dagli altri 4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Ristorante			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C2		



Descrizione:	Vedi la descrizione del bene n° 1
Vendita soggetta a IVA:	no
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Ristorante			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C1		
Descrizione:	Vedi la descrizione del bene n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	no		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Ristorante			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C1		
Descrizione:	Vedi la descrizione del bene n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	no		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Ristorante			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Ospedale San Raffaele 1R 3R - Piazza Santuario di Coronata 2R 3R		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 151, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C1		
Descrizione:	Vedi la descrizione del bene n. 1		
Vendita soggetta a IVA:	no		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1, N°2, N°3, N°4, N°5 - RISTORANTE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA OSPEDALE SAN RAFFAELE 1R 3R - PIAZZA SANTUARIO DI CORONATA 2R 3R

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 24/11/2021
Reg. gen. 42254 - Reg. part. 6390
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.836,00
- **atto di pignoramento**
Trascritto a Genova il 23/07/2024
Reg. gen. 25461 - Reg. part. 20076
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

