

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.358,72	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 23/09/2025, 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. e in data 25/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Giacomo Profumo 2, interno 17, piano 5

Ci troviamo a Voltri, nel municipio VII ponente. L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde rivestite con abbadini in ardesia, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola su piano terra e quattro piani in elevato, oltre al sottotetto.

Le facciate sono intonacate e trattate in cemento strollato al piano terra mentre la porzione restante è tinteggiate in giallo chiaro, semplice, senza decorazioni ed è priva di balconi.

E' situato in una zona periferica della città di Genova, in centro storico di Voltri, un tempo comune a sé.

Discretamente dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni e bus). Scarsa la dotazione di parcheggi.

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

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.

L'accesso al bene pignorato è avvenuto il 17 ottobre 2025 alle ore 15:30 alla presenza della moglie e della figlia dell'esecutato e di un addetto di SOVEMO. In tale occasione è stato possibile effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Giacomo Profumo 2, interno 17, piano 5

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
E' presente certificazione notarile a cura del dott **** Omissis **** notaio in Santa Maria Capua Vedere, datata 5 marzo 2025.
La scrivente CTU ha prodotto le planimetrie e le visure catastali.
Da ispezione ipotecaria da me eseguita in data 4 novembre 2025 non è emerso altro rispetto alla suddetta documentazione (allegato 9).

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 ha acquistato il bene pignorato nel 2007 e ha contratto matrimonio nel 2010, quindi, in ogni caso, resta di proprietà esclusiva del coniuge che l'ha comprata, anche nel caso in cui i coniugi avessero scelto la comunione dei beni.
Con sentenza n° 863 del 2024 del Tribunale di Genova, sezione IV civile, famiglia, è stata assegnata alla moglie dell'esecutato che vi abita assieme alla loro figlia maggiorenne.

CONFINI

L'immobile pignorato confina, da nord in senso orario, con altra unità immobiliare, ad est con via Profumo, a sud con via S. Ambrogio e ad ovest con vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,70 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato si trova sotto falda, nella camera l'altezza scende da 276 cm a 166 cm, mentre nella zona giorno da 247 a 133 cm.

Le finestre, che sono al di sopra della falde in ardesia, ad h 1,5 m da terra, hanno superficie modesta, di circa 0,6 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 84, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 4,5 vani
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 84, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 244,03
Dal 09/11/2015 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 32, Part. 84, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 244,03 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
VOL	32	84	19	2	A5	4	4,5 vani	89 mq	244,03 €	5	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
32	84										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata agli atti degli uffici catastali dal 29/12/1939 non corrisponde allo stato dei luoghi e non dettaglia compiutamente le altezze variabili.

Dovrà essere presentata variazione catastale (DOCFA).

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.

Il rilievo metrico e fotografico è stato eseguito in data 17 ottobre 2025.

E' stata effettuata ricerca dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata del Comune di Genova e all'ufficio condono ma non è stata trovata alcuna pratica presentata sul bene pignorato.

PATTI

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato ed era collegato alla rete idrica e a quella elettrica.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si trova in pessimo stato di conservazione, sono presenti in vari punti esiti di infiltrazioni d'acqua con sgretolamento e distacco degli strati di finitura della pareti e sono inoltre presenti alcune cavillature su porzioni di pareti verticali.

Il bagno è privo di finestre, ha una piccola ventola per la ventilazione forzata decisamente insufficiente, e ha dimensione di 2,9 mq con larghezza inferiore al metro.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in contesto condominiale di 18 appartamenti, le parti comuni sono riferite agli accessi e al vano scala, con gradini in ardesia, parapetti in metallo verniciato e con corrimano sempre in metallo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio in cui il bene si colloca è in discreto stato di manutenzione, presenta cinque piani fuori terra, oltre al sottotetto.

La struttura del tetto è presumibilmente in legno e le falde sono rivestite con abbadini in ardesia, alla genovese. La struttura è di tipo misto, l'immobile risale a prima del '900.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati in giallo e privi di balconi.

Le scale sono in muratura, con pedate in ardesia e parapetto in metallo verniciato mentre il pavimento dell'androne è in piastrelle in ceramica bicolore e i pianerottoli in quadrotti di graniglia.

Il portone è in metallo e vetro, a doppia anta.

I serramenti esterni del bene pignorato son in alluminio con vetro singolo e la porta caposcala è in legno ad anta unica e non di tipo blindato.

Le pareti sono tinteggiate in bianco.

Il bene pignorato non è dotato di riscaldamento, non è collegato alla rete del gas e possiede un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda.

L'altezza interna utile è davvero modesta (circa 2 metri) in quanto ci troviamo al di sotto delle falde.

STATO DI OCCUPAZIONE

Con sentenza n° 863 del 2024 del Tribunale di Genova, sezione IV civile, famiglia, per la separazione dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** il bene pignorato è stato assegnato alla moglie separata dell'esecutato che vi abita assieme alla loro figlia maggiorenne.

Da verifiche effettuate presso gli uffici dell'anagrafe del comune di Genova, al 16 ottobre 2025, l'esecutato risulta residente presso il bene pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2005 al 07/02/2006	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2006 al 15/03/2007	**** Omissis ****		21/12/2005		
		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		07/02/2006		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
Dal 15/03/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Genova	06/02/2007	
		atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Canepa Claudio	15/03/2007	90349 7446
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Genova	22/03/2007	
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 22/03/2007
 Reg. gen. 12419 - Reg. part. 3068
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Genova il 25/06/2010
 Reg. gen. 21247 - Reg. part. 14453
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 05/03/2025

Reg. gen. 7032 - Reg. part. 5602

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Genova il 28/05/2025

Reg. gen. 18387 - Reg. part. 14575

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Genova il 28/05/2025

Reg. gen. 18388 - Reg. part. 14576

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-AR ambito di conservazione di via Antica Romana.

L'area su cui insiste risulta vincolata dal DLGS 42 DEL 2004 quale AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca, risale a prima del '900 e presso gli archivi storici e dell'edilizia privata non sono presenti progetti ad esso relativi.

L'unica planimetria disponibile è quella catastale, risalente al 1939, che è difforme dallo stato dei luoghi e non sono rappresentante compiutamente le altezze, che variano con l'andamento della quota del tetto.

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, inserito nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650.

Tale attestato, identificato con il n. 47628/2025, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 228,23 KWh/mq anno) (allegato 7).

Il bene pignorato non è collegato alla rete del gas.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 621,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese preventivate nell'esercizio 2025 per l'int 17 sono € 621,03.

Nessuna spesa straordinaria deliberata.

L'esecutato non presenta a oggi nessuna morosità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Giacomo Profumo 2, interno 17, piano 5
Ci troviamo a Voltri, nel municipio VII ponente. L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde rivestite con abbadini in ardesia, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola su piano terra e quattro piani in elevato, oltre al sottotetto. Le facciate sono intonacate e trattate in cemento stollato al piano terra mentre la porzione restante è tinteggiate in giallo chiaro, semplice, senza decorazioni ed è priva di balconi. E' situato in una zona periferica della città di Genova, in centro storico di Voltri, un tempo comune a sé. Discretamente dotata



di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni e bus).
Scarsa la dotazione di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 84, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 84

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

Valore di stima del bene: € 48.216,00

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 945,00 €/mq e 1.338,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, per abitazioni civili di tipo economico ma in stato conservativo normale della zona D34 microzona catastale 4 (Fascia/zona: Periferica/VOLTRI CENTRO STORICO TS.M. (V.DON VERITA'-V.CAMOZZINI)), nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 1.200,00 €/mq ed un valore massimo 1.750,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Via Giacomo Profumo 2/17 a Genova Voltri in 820,00 €/mq.

Per la determinazione del valore si è tenuto conto della conformazione dell'appartamento, in cui gli spazi abitabili sono ridotti dal fatto che è situato al di sotto delle falde inclinate del tetto condominiale, che non è dotato di impianto di riscaldamento, che è al quinto piano senza ascensore e che è in pessimo stato di manutenzione.

Stima del valore base d'asta.

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

Superficie commerciale comprensiva di terrazzo a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogenizzazione: mq 58,00, valore unitario 820,00 €/mq.

$\text{mq } 58,00 \times \text{€/mq } 820,00 = \text{€ } 48.216,00$ (euro quarantottomiladuecentosedici/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalita' della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale dell'8%:

$\text{€ } 48.216,00 - 8\% = \text{€ } 44.358,72$ (euro quarantaquattrotrecentocinquatotto/72) prezzo base per la vendita all'asta dell'abitazione sita in Genova Voltri, Via Giacomo Profumo 2/17.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Giacomo Profumo 2, interno 17, piano 5	58,00 mq	820,00 €/mq	€ 48.216,00	100,00%	€ 48.216,00
Valore di stima:					€ 48.216,00

Valore di stima: € 48.216,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vizi occulti	3,00	%

Valore finale di stima: € 44.358,72

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 945,00 €/mq e 1.338,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, per abitazioni civili di tipo economico ma in stato conservativo normale della zona D34 microzona catastale 4 (Fascia/zona: Periferica/VOLTRI CENTRO STORICO TS.M. (V.DON VERITA'-V.CAMOZZINI)), nel secondo semestre 2024, riportano un valore minimo di 1.200,00 €/mq ed un valore massimo 1.750,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Via Giacomo Profumo 2/17 a Genova Voltri in 820,00 €/mq.

Per la determinazione del valore si è tenuto conto della conformazione dell'appartamento, in cui gli spazi abitabili sono ridotti dal fatto che è situato al di sotto delle falde inclinate del tetto condominiale, che non è dotato di impianto di riscaldamento, che è al quinto piano senza ascensore e che è in pessimo stato di manutenzione.

Stima del valore base d'asta.

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

Superficie commerciale comprensiva di terrazzo a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogenizzazione: mq 58,00, valore unitario 820,00 €/mq.

$\text{mq } 58,00 \times \text{€}/\text{mq } 820,00 = \text{€ } 48.216,00$ (euro quarantottomiladuecentosedici/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 dell'8%:

$\text{€ } 48.216,00 - 8\% = \text{€ } 44.358,72$ (euro quarantaquattrecentocinquantotto/72) prezzo base per la vendita all'asta dell'abitazione sita in Genova Voltri, Via Giacomo Profumo 2/17.

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 06/11/2025

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 Visure e schede catastali - Visura ipocatastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di condominio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Giacomo Profumo 2, interno 17, piano 5
Ci troviamo a Voltri, nel municipio VII ponente. L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde rivestite con abbadini in ardesia, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola su piano terra e quattro piani in elevato, oltre al sottotetto. Le facciate sono intonacate e trattate in cemento strollato al piano terra mentre la porzione restante è tinteggiate in giallo chiaro, semplice, senza decorazioni ed è priva di balconi. E' situato in una zona periferica della città di Genova, in centro storico di Voltri, un tempo comune a sé. Discretamente dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni e bus). Scarsa la dotazione di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 84, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 84
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ci troviamo, relativamente al PUC di Genova, in AC-AR ambito di conservazione di via Antica Romana. L'area su cui insiste risulta vincolata dal DLGS 42 DEL 2004 quale AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO.

Prezzo base d'asta: € 44.358,72



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.358,72

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Giacomo Profumo 2, interno 17, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 84, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 84	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si trova in pessimo stato di conservazione, sono presenti in vari punti esiti di infiltrazioni d'acqua con sgretolamento e distacco degli strati di finitura della pareti e sono inoltre presenti alcune cavillature su porzioni di pareti verticali. Il bagno è privo di finestre, ha una piccola ventola per la ventilazione forzata decisamente insufficiente, e ha dimensione di 2,9 mq con larghezza inferiore al metro.		
Descrizione:	Ci troviamo a Voltri, nel municipio VII ponente. L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura a falde rivestite con abbadini in ardesia, basamento destinato anche ad attività commerciali e si articola su piano terra e quattro piani in elevato, oltre al sottotetto. Le facciate sono intonacate e trattate in cemento strollato al piano terra mentre la porzione restante è tinteggiate in giallo chiaro, semplice, senza decorazioni ed è priva di balconi. E' situato in una zona periferica della città di Genova, in centro storico di Voltri, un tempo comune a sé. Discretamente dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni e bus). Scarsa la dotazione di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Con sentenza n° 863 del 2024 del Tribunale di Genova, sezione IV civile, famiglia, per la separazione dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** il bene pignorato è stato assegnato alla moglie separata dell'esecutato che vi abita assieme alla loro figlia maggiorenne. Da verifiche effettuate presso gli uffici dell'anagrafe del comune di Genova, al 16 ottobre 2025, l'esecutato risulta residente presso il bene pignorato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 22/03/2007

Reg. gen. 12419 - Reg. part. 3068

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 25/06/2010

Reg. gen. 21247 - Reg. part. 14453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 05/03/2025

Reg. gen. 7032 - Reg. part. 5602

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Genova il 28/05/2025

Reg. gen. 18388 - Reg. part. 14576

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Genova il 28/05/2025

Reg. gen. 18387 - Reg. part. 14575

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura