Geom. CROVO CLAUDIO
Via Umberto I 42/1
16044 CICAGNA GE
tel. 0185/971136,
fax 0185/1831310
Cell. 388/3554060
E-Mail : studiocm2000@gmail.com
PEC : claudio.crovo@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione 7

R.ES. N. 448/2015

ITALFONDIARIO SPA - Avv. Negro Piero

c o n t r o

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione : Dott. BIANCHI DANIELE

****

RELAZIONE DI PERIZIA

I - PREMESSA - IL QUESITO

In data 27/04/2016 il sottoscritto Geom. Crovo Claudio , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova , nominato CTU con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Bianchi Daniele , prestava giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e veniva incaricato di espletare relazione peritale relativamente al seguente quesito :

" *Il giudice pone all'esperto il seguente quesito :*

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei ;

provveda quindi , alla determinazione del valore di mercato dell'immobile , accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione

ritenuta necessaria , previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno , al debitore , al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali .

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale , del valore per metro quadrato e del valore complessivo , esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto , e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e di manutenzione , lo stato di possesso , i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonché per le eventuali spese condominiali insolute . In ogni caso ***ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi , escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati , ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia ;***

b) faccia constare nella sua relazione , previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi :

1. l'identificazione del bene , comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici , previo avviso al creditore procedente , i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico , anche in copia semplice , con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile ed del certificato di destinazione urbanistica , unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza ;

2. una sommaria descrizione del bene ;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali , riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni ;

4. lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato , con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore ;

5. l'esistenza di formalità , vincoli o oneri , anche di natura condominiale , gravanti sul bene , che resteranno a carico dell'acquirente , ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ;riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione , su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto , su eventuali spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia , sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .

Dovranno essere indicati :

- le domande giudiziali (precisando , ove possibile , se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio ;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni propter rem , servitù , uso , abitazione , assegnazione al coniuge , ecc..) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo , livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi , ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli ;

6. l'esistenza di formalità , vincoli e oneri , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;

Dovranno essere indicati :

- le iscrizioni ipotecarie

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli ;

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene ,anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali , nonché l'esistenza della dichiarazione di

agibilità dello stesso , previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa . In caso di opere abusive , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 , n. 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti , verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono , indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento , i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso , la verifica , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare , che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 , comma sesto , della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46 , comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 , n. 380 , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .-

8. rediga , anche avvalendosi di un delegato abilitato , l'attestazione prestazione energetica .

d) Nel caso si tratti di quota indivisa , dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura , identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare

a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro ; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa .-

L'esperto dovrà :

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile , e avvertire il giudice ed il creditore procedente , ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo ;

- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali , informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte , cui aderiscano tutti gli altri creditori ;

- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito , procedendo altresì alla notifica alle parti .

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex. art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia , a mezzo di posta ordinaria , ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore , anche se non costituito .

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della

relazione .

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione , l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti .-

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati , ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione , in possesso del Comune , dell'Ufficio del Registro , della Conservatoria dei Registri Immobiliari , dell'Ufficio del Territorio o del Condominio , e ad estrarne copia , non trovando applicazione , nel caso di specie , i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla " Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali " ; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima .-

Il sottoscritto successivamente alla data dell'incarico provvedeva per gli opportuni sopralluoghi presso l'immobile , per le visure e richieste di documentazione presso l'UTE di Genova a mezzo collegamento telematico del 27/04/2016 e 02/05/2016 , presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova a mezzo collegamento telematico del 28/04/2016 , presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova in data 24/05/2016 e 18/07/2016 , presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova a

mezzo collegamento telematico per la richiesta dei certificati di residenza dei proprietari e dell'occupante l'immobile oggetto di pignoramento e reperendo informazioni utili per la redazione della relazione peritale , nonché a richiedere la collaborazione di tecnico abilitato per la redazione della certificazione energetica , come nella relazione peritale più specificatamente descritto , al fine di rilevare tutti gli elementi necessari ed opportuni per svolgere compiutamente l'incarico ricevuto .-

Per quanto attiene la documentazione contenuta nel fascicolo il CTU ha provveduto ad acquisirla mediante accesso telematico .-

In data 10/05/2016 veniva inviata alla parte esecutata a mezzo posta con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e alla parte procedente a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) la comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali .-

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate il giorno e ora stabiliti e si sono svolte il tutto come da verbale delle operazioni peritali (*cfr. all. "A"*).-

II - RISPOSTE AI VARI PUNTI DEL QUESITO

Le risposte ai vari punti del quesito sono espletate come da allegato elaborato peritale redatto mediante procedura informatica TRIBU' OFFICE 6 (*cfr. all. "1"*).-

****

ALLEGATI :

1 ELABORATO PERITALE

A- VERBALE OPERAZIONI PERITALI

B- VISURA CATASTALE ATTUALE

C- PLANIMETRIA CATASTALE NCT

D- PLANIMETRIA U.I.U. - NCEU

E- VISURA CATASTALE STORICA

F- PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

G- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

H- VISURE CONSERVATORIA

I- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

J- COPIA ATTO DI PROVENIENZA

K- CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

L- DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

M- DOCUMENTAZIONE VINCOLO PAESISTICO

N- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO /TABELLE MILLESIMALI/ELENCO SPESE

O- CERTIFICATI DI RESIDENZA DEI PROPRIETARI E OCCUPANTE

P- ATTESTAZIONE NOTIFICA RELAZIONE ALLE PARTI

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

448/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Bianchi Daniele

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2016

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. CLAUDIO CROVO

CF:CRVCLD48M15C673R
con studio in CICAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1
telefono: 00390185971136
fax: 01851831310
email: studiocm2000@gmail.com

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 448/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GENOVA Vico Spinola 2/5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **66,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà ([redacted]

Trattasi di appartamento composto di ingresso-corridoio , tre camere , cucina , bagno e balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (terzo fuori terra) , interno cinque, ha un'altezza interna di ml. 2,89.Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 211 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana GEA, zona censuaria 1A, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Vico Spinola 2 , interno 5, piano: secondo , intestato a [redacted] nato in Ecuador il 11/07/1979 , proprietario per 1/2 ; [redacted] nata in Ecuador il 03/05/1974 , proprietaria per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: l'immobile confina da nord in senso orario con Vico Spinola , Vico Fornaro , fabbricato mappale 342 del fg. 83 del NCT , cavedio , vano scale , appartamento interno 6 , sotto appartamenti interno 1 e interno 2 , sopra appartamento interno 7 .-
  Superficie catastale totale : mq. 69 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte : mq. 69 (cfr. all. ti "B" - "D" - "E")

L'intero edificio sviluppa otto piani, otto piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**66,37 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 83.403,05**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.564,84**
Data della valutazione:	**09/08/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] nata in Ecuador il 22/08/1956 senza alcun titolo.
In sede di sopralluogo la Sig.ra [redacted] ha dichiarato di occupare con il figlio l'immobile senza alcun titolo (*cfr. verbale all. "A"*) per semplice concessione della proprietaria [redacted]; dal riscontro della carta d'identità rilasciata in data 18/05/2016 la

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

[redacted] risulta residente in Genova - [redacted], mentre dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Genova in data 20/05/2016 risulta che la predetta è abitante in Vico [redacted] e che è residente a Genova dal 28/05/2007 (*cfr. all. "O"*) .-

La comproprietaria dell'immobile pignorato Sig.ra [redacted] , visto il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Genova in data 20/05/2016 , risulta **abitante** in Vico Spinola n[redacted] **residente a Genova dal 30/09/2003** *(cfr. all. "O")* .-

Il comproprietario dell'immobile pignorato Sig[redacted] , visto il certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Genova in data 20/05/2016 , risulta cancellato APR per Stato Estero - Guayaquil (EC) in data 11/08/2014 *(cfr. all. "O")* .-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2006 a firma di Not. Porcile Andrea ai nn. 49434/21676 di repertorio, iscritta il 09/05/2006 a Genova ai nn. 21821/5378, a favore di BANCA INTESA S.P.A con sede in MIlano per la quota di 1/1 di piena proprietà , contro [redacted] nato a Ecuador il 11/07/1979 per la quota di 1/2 di piena proprietà ; [redacted] nata a Ecuador il 03/05/1974 , proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .
Importo ipoteca: € 202.500,00.
Importo capitale: € 135.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni .
Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. 5775 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/07/2015 a Genova ai nn. 17592/13412, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino , per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro [redacted] nato a Ecuador il 11/07/1979 per la quota di 1/2 di piena proprietà ; [redacted] nata a Ecuador il 03/05/1974 per la quota di 1/2 di piena proprietà , derivante da atto giudiziario.
Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.065,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.208,09**
Millesimi condominiali:	**vedi nota**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di condominio , le tabelle millesimali e l'elenco delle spese sono rilevabili dettagliatamente nell'allegato "N" e sono stati forniti dall'Amministratore del Condominio - C&P Amministrazioni , con sede in Genova , Piazza Soziglia 12 /2/A.-

Dalle visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova (*cfr. all. "H"*) non è stata rilevata la presenza di cause in corso e la presenza di atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione .-

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a nessuno tipo di vincolo architettonico , archeologico e paesaggistico come rilevasi dalla planimetria dei vincoli edita dalla Regione Liguria (*cfr. all. "M"*) .-

I millesimi dell'immobile sono i seguenti : millesimi generali : 61 ; millesimi scale : 56 ; millesimi portineria : 67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La copia dell'atto di provenienza in capo agli attuali prorpietari è allegata alla presente relazione sotto la lettera " J " .-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2006), con atto stipulato il 03/05/2006 a firma di Not. Porcile Andrea ai nn. 49433/21675 di repertorio, trascritto il 09/05/2006 a Genova ai nn. 12748/21820, in forza di atto di compravendita

[redacted]

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2006), con atto stipulato il 03/05/2006 a firma di Not. Porcile Andrea ai nn. 49433/21675 di repertorio, trascritto il 09/05/2006 a Genova ai nn. 12748/21820, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nata a Genova il 18/08/1954 per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 27/04/1983 fino al 04/11/1987), con atto stipulato il 27/04/1983 a firma di Not. Poli ai nn. 129703 di repertorio, registrato il 11/05/1983 a Genova ai nn. 9150, trascritto il 23/05/1983 a Genova ai nn. 12387/9555, in forza di atto di divisione

[redacted]

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1987 fino al 22/10/2002), con atto stipulato il 14/10/1987 a firma di Not. Falzone Ernesto ai nn. 15948 di repertorio, registrato il 02/11/1987 a Genova ai nn. 6851, trascritto il 04/11/1987 a Genova ai nn. 32894/21485, in forza di atto di compravendita

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/2002 fino al 31/12/2003), con atto stipulato il 21/10/2002 a firma di Not. Felis Francesco ai nn. 103259 di repertorio, registrato il 07/11/2002 a Genova ai nn. 2852, trascritto il 22/10/2002 a Genova ai nn. 37330/26420, in forza di atto di compravendita

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

[redacted]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2003 fino al 09/05/2006), con atto stipulato il 30/12/2003 a firma di Not. Guglielmoni Andrea ai nn. 2897/401 di repertorio , trascritto il 31/12/2003 a Genova ai nn. 49562/29963, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 760/1953**, intestata a Schiaffino Lorenzo , per lavori di Ricostruzione edificio , rilasciata il 15/03/1955 con il n. 556 di protocollo, agibilità del 27/03/1956 con il n. 640 di protocollo.
La documentazione edilizia costituisce l'allegato " L" .-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - PIANO URBANISTICO COMUNALE vigente, in forza di Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0-18, l'immobile ricade in zona AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le norme tecniche e indici sono quelli previsti dalla zona AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano (cfr. all. "I")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'intestazione e i dati catastali dell'immobile corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento .-

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria urbana depositata all'UTE di Genova in data 01/04/1963 (cfr. all. "D") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") si è riscontrata difformità nel posizionamento di alcune aperture esterne , nel posizionamento e dimensionamento del balcone e nella difformità di posizionamento di alcune tramezze e aperture interne (normativa di riferimento: normativa catastale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica catastale Docfa per aggiornamento planimetrico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per pratica Docfa : €.50,00
- Spese tecniche di onorario per redazione e presentazione pratica Docfa di variazione : €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese circa dalla data di incarico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria di progetto (cfr. all. "L") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") si riscontrano difformità nelle disposizione delle tramezzature interne .- (normativa di riferimento: L. R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd58be

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non è dato a conoscere con certezza l'epoca di modifica apportata alle tramezzature interne .- Peraltro nell'atto di compravendita in capo agli attuali proprietari del tre maggio duemilasei a rogito del Not. Porcile di Genova (cfr. all. "J") all'art. 2 la parte venditrice edotta sulle sanzioni penali ex artt. 3 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci , ai sensi dell'art. 47 del citato DPR ha dichiarato ai sensi della normativa in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia che l'immobile in oggetto fa parte di edificio la cui costruzione ebbe inizio prima del 01/09/1967 e che non ha subito modifiche abusive che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di concessione edilizia o di permesso dii costruire o la preventiva presentazione di denuncia di inizio attività ex DPR 6/6/2001 n. 380 modificato con Dlgs. 27/12/2002 n. 301 (Testo Unico dell'Edilizia) .- Visto quanto sopra si deve prendere atto che le opere in difformità rilevate siano state realizzate successivamente alla data dell'atto (03/05/2006) .- Per la loro regolarizzazione si deve fare riferimento all'art. 43 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. il quale prevede che le opere realizzate in assenza o difformità dalla SCIA si possono regolarizzare mediante presentazione di istanza di sanatoria , elaborati grafici e relazione tecnica .-
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- Minima sanzione pecuniaria : €.1.033,00
- Spese tecniche per redazione documentazione tecnica , compreso oneri accessori : €.1.281,00
- Diritti di istruttoria : €.217,20

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibile in quanto dipendente dagli uffici comunali preposti al rilascio della sanatoria .
Per quanto riguarda la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 43 , si precisa che trattandosi di intervento di cui all'art. 21 bis comma 1 lettera C (opere interne - manutenzione straordinaria così come definite dall'art. 7 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.) , si applica una sanzione pecuniaria di € 1.033,00 senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia del Territorio .- In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici , alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .- Qualora si potesse accertare che le difformità di cui trattasi fossero state realizzate in epoca anteriore alla data del 01/01/2005 si potrà sempre fare riferimento a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. per la loro regolarizzazione .-

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GENOVA VICO SPINOLA 2/5, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

appartamento a GENOVA Vico Spinola 2/5, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **66,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

Trattasi di appartamento composto di ingresso-corridoio , tre camere , cucina , bagno e balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (terzo fuori terra) , interno cinque, ha un'altezza interna di ml. 2,89.Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 211 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana GEA, zona censuaria 1A, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Vico Spinola 2 , interno 5, piano: secondo , intestato a [redacted] nato in Ecuador il 11/07/1979 , proprietario per 1/2 ; [redacted] il nata in Ecuador il 03/05/1974 , proprietaria per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: l'immobile confina da nord in senso orario con Vico Spinola , Vico Fornaro , fabbricato mappale 342 del fg. 83 del NCT , cavedio , vano scale , appartamento interno 6 , sotto appartamenti interno 1 e interno 2 , sopra appartamento interno 7 .-
  Superficie catastale totale : mq. 69 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte : mq. 69 (cfr. all. ti "B" - "D" - "E")

L'intero edificio sviluppa otto piani, otto piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1953.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Genova centro). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono in autosilo. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: acquario , porto antico , musei , gallerie d'arte , galeone neptune , .

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante ml. 100 circa	nella media	★★★★★★★★★★
metropolitana distante ml. 100 circa	nella media	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	scarso	★★★★★★★★★★
luminosità:	mediocre	★★★★★★★★★★
panoramicità:	scarso	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento composto di ingresso-corridoio , tre camere , cucina , bagno e balcone con normale distribuzione planimetrica , facente parte di edificio d'epoca , costruito con certi criteri di

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

solidità e di durabilità , con finiture normali .-

L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione ; il bagno , con finestra verso il vano cavedio interno , è dotato di piatto doccia , lavabo , bidet , WC con cassetta di cacciata a zaino , rubinetteria di tipo normale ; l'immobile è privo di impianto di riscaldamento che viene garantito solamente da stufette elettriche ; l'acqua calda è fornita da boyler elettrico .-

L'appartamento occupa una superficie complessiva lorda di mq. 65,69 di cui mq. 13,41 la camera con balcone , mq. 13,20 la camera d'angolo , mq. 9,39 la camera su Vico Fornaro , mq. 11,06 la cucina , mq. 4,10 il bagno , mq. 14,53 l'ingresso - corridoio , oltre il balcone di mq. 2,73 .-

I singoli locali dell'appartamento hanno una superficie complessiva netta di mq. 54,73 , di cui mq. 11,14 la camera con balcone , mq. 10,02 la camera d'angolo , mq. 7,73 la camera su Vico Fornaro , mq. 9,10 la cucina , mq. 3,46 il bagno e mq. 13,28 l'ingresso - corridoio .-

Si accede al fabbricato mediante accesso pedonale direttametne da Vico Spinola ; l'accesso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna condominale e da ascensore al piano .-

Il fabbricato è stato ricostruito nell'anno 1953.-

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in metallo senza taglio termico . vetri semplici	nella media
infissi interni: porte realizzati in legno e vetro	nella media
manto di copertura: realizzato in ardesia con coibentazione in non accertabile	nella media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non accertabile , il rivestimento è realizzato in intonaco alla genovese	nella media
pavimentazione interna: realizzata in ceramica. riferita a tutti i locali	nella media
portone di ingresso: ad una anta realizzato in legno tamburato. no blindatura	nella media
protezioni infissi esterni: persiane alla genovese realizzate in legno	mediocre
rivestimento interno: posto in cucina realizzato in ceramica 20x20. altezza rivestimento ml. 2,00	nella media
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica 20x20. altezza rivestimento ml. 2,40	nella media
scale: centrale con rivestimento in pedate e alzate in marmo	nella media

Degli Impianti:

ascensore: conformità: funzionante e quindi verificata la confromità	nella media
citofonico: audio conformità: non accertabile	nella media
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non accertabile	nella media
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in non accertabile con recapito in fognatura comunale conformità: non accertabile	nella media
gas: rete con alimentazione a metano conformità: non accertabile	nella media
idrico: rete con alimentazione in acquedotto pubblico , la rete di distribuzione è realizzata in	nella media

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

non accertabile conformità: non accertabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in calcestruzzo — nella media

copertura: a falde — nella media

solai: mista — nella media

CLASSE ENERGETICA:

G

[256,50 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 24675 registrata in data 26/05/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso corridoio	14,53	x	100 %	=	14,53
camera	13,41	x	100 %	=	13,41
camera	13,20	x	100 %	=	13,20
camera	9,39	x	100 %	=	9,39
cucina	11,06	x	100 %	=	11,06
bagno	4,10	x	100 %	=	4,10
balcone	2,73	x	25 %	=	0,68
Totale:	**68,42**				**66,37**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,37	x	1.300,00	=	**86.284,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.284,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.284,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-
Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :
a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-
Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonchè il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.
Il fattore edilizio (intrinseco) invece raprresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :
- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazioen e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;
Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosidetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :
*** Agenzia del Territorio - OMI :**

La categoria catastale A/4 dell'immobile di cui tratttasi è " Abitazioni di tipo popolare " le cui quotazioini non risultano presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Fascia/Zona : Centrale/PRE' - MADDALENA TS.B (V. DEL CAMPO -V.PRE' - V.GRAMSCI-P.ZZA DELLA NUNZIATA)

Poichè è mancante nelle quotazioni OMI la categoria A/4 - abitazioni di tipo popolare , occorre fare riferimento alla tipologia OMI presente più prossima - Abitazioni di tipo economico- stato conservativo NORMALE : VALORE DI MERCATO : MIN 1450 €/mq. - MEDIO 1750 €/mq e applicare a questi valori il coefficiente correttivo riduttivo di 1,05 come stabilito dal provv. adE n. 120.811 del 27/07/2007 , da cui si otterrà : valore minimo 1450/1,05 = €/mq. 1380,95 - valore medio : 1750 / 1,05 = €/mq. 1666,67 .-

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-
Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembrer 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8583fd56be

Le quotazioni per lo stato conservativo " NORMALE " (le condizioni dell'immobile sono NORMALI) relative alla categoria catastale A/4 sono pertanto quelle ottenute con il calcolo sopraindicato .-
Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superfcie lorda dell'appartamento escluso poggioli in mq. 65,69 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Med - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : K = (K1 + 3 x K2) /4 , da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1380,95 - Valore OMI med €/mq. 1666,67 ; K1 (taglio superficie da mq. 45 a mq. 70)) : 0,80 ; K2 (livello di piano - piano secondo/intermedio) = 0,50 , si avrà :
Valore di K = (0,80 + 3 x 0,50) / 4 = 0,575
Valore normale unitario : 1380,95 + (1666,67-1380,95) x 0,.575 = **€/mq. 1.545,24** , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-
*** Borsino Immobilaire.it**
Per la zona Centrale/PRE' - MADDALENA TS.B (V. DEL CAMPO -V.PRE' - V.GRAMSCI-P.ZZA DELLA NUNZIATA) le quotazioni fornite sono quelle per le abitazioni di tipo economico corrispondenti ad €/mq 1728,00 per la 1° fascia ed €/mq. 1178, 00 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 1453,00 .- questi valori dovranno essere rapportati ad abitazioni di tipo popolare applicando il valore riduttivo di 1,05 da cui si otterrà : €/mq 1645,71 per la 1° fascia ed €/mq. 1121,90 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di **€/mq. 1383,81**
*** Borsino Immobiliare Genova e Provincia 2014/2015 edito da F.I.M.A.A.**
Per la zona di Centro Storico per un immobile ristrutturato è riportato un valore minimo di €/mq. 1300,00 ed un valore massimo di €/mq. 2.400,00 da cui un valore medio di **€/mq. 1.850,00**
L'immobile in oggetto nelle condizioni attuali di normalità si può considerare ristrutturato in normali condizioni di manutenzione e conservazione .-
Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a 40.996,62 €
Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro come prima casa è pari a 37.580,24 €
Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato medio pari ad **1.300,00 €/mq.** .-
La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare .it - Borsino F.I.M.A.A. Genova , ed inoltre: Esperienza professionale del CTU

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,37	0,00	86.284,25	86.284,25
				86.284,25 €	**86.284,25 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile è pignorato per l'intera quota di piena proprietà .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.881,20**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.403,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.838,21**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.564,84**

data 09/08/2016

il tecnico incaricato
Geom. CLAUDIO CROVO

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be