TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.sa ZAMPIERI **R.E. n. 260/2016**

Giudizio di esecuzione promosso da

Avv.

Contro

Sig.ra

Sig.

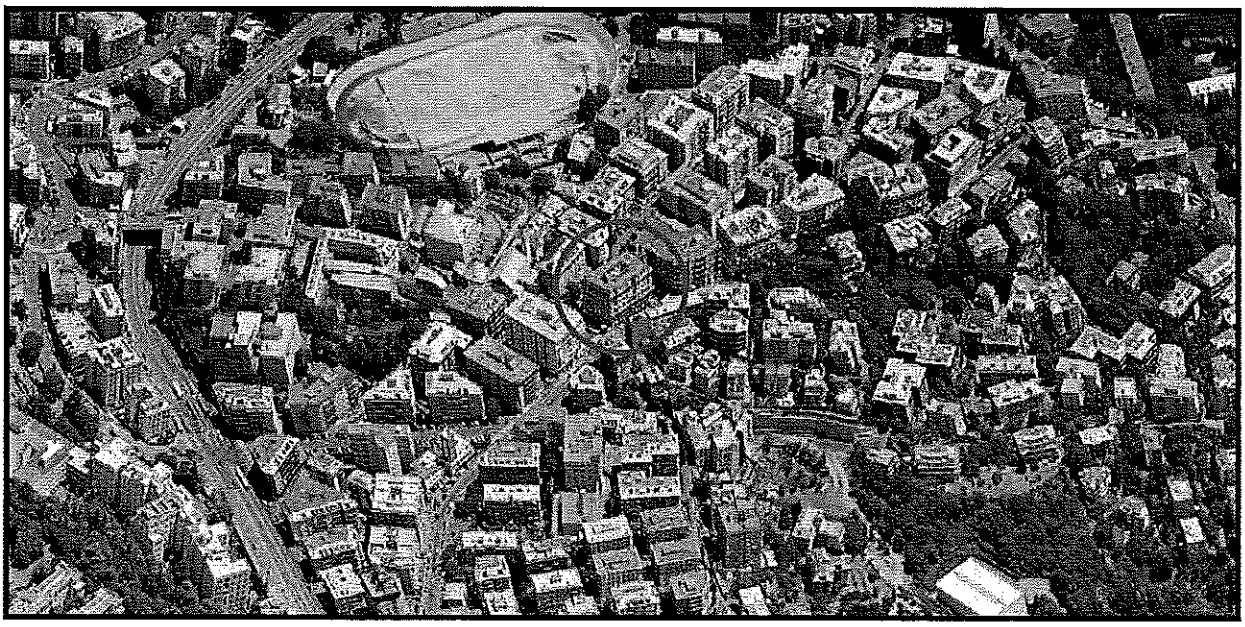
Esecutati

PERIZIA DI STIMA

appartamento sito in Genova, Via Sturla, civ. 4 int. 2

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e



(Immagine tratta Bing Maps)

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova (GE), **Via Sturla, civ. 4 int. 2**. In data 13/09/2016, il sottoscritto dott. ing. Massimo Galli, libero professionista, con studio in Genova, Via Ilva, civ. 2 int. 12, recapito telefonico 335-675.43.44, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5400 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott. Parentini; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti di rito risultano:

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;

b) 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.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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**;

c) 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 e 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

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

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

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

- 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'articolo 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.

Risposte al Quesito

Quesito a): *verifichi l'esperto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.*

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

La documentazione risulta completa.

Quesito b): *provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.*

È stata effettuata una ricerca di mercato sia presso alcune agenzie immobiliari della zona:

- Immobiliare Impresa;
- Affiliato Tecnocasa – Studio Lanterna S.a.s.;
- Affiliato Fondocasa – Agenzia Genova San Martino,

sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio (Allegato 01).

Come si può vedere dal prospetto seguente, si è determinato un valore medio di mercato riferito, alla superficie commerciale, pari a circa 2.155,00 €/m^2.

n. ord.	Vani	Sup. (mq)	Costo (€)	Classe energetica	Stato appartamento	piano	ascensore	balcone terrazzo	coefficiente	Valore stato equivalente	€/mq
1	6	100	180.000	G	da ristrutturare	1 su 3	no	no	1,200	216.000,00	2.160,00
2	8	150	299.000	-	normale	1 su 4	sì	sì	0,950	284.050,00	1.893,67
3	7	130	299.000	G	normale	basso	no	no	1,000	299.000,00	2.300,00
4	8	132	245.000	G	normale	2 su 5	sì	sì	0,950	232.750,00	1.763,26
5	6	90	210.000	-	da ristrutturare	3 su 4	sì	sì	1,140	239.400,00	2.660,00
										media	2.155,38

Nota			
Da ristrutturare		-20%	
Dotazione di balcone/terrazzo:		+5%	(esclusi gli appartamenti piano terreno)
Mancanza di ascensore:		-15%	(agli appartamenti dal 3° piano in su se privi di ascensore)
Il valore medio si riferisce ad un appartamento in stato normale e con ascensore, caratteristiche tipiche dell'appartamento eseguito.			

Detto valore è stato determinato confrontando gli appartamenti in vendita, in base a parametri riferiti alle caratteristiche più significative, come lo stato di manutenzione, il piano, la dotazione di balcone o terrazzo e di ascensore, con l'appartamento oggetto della stima che si presenta in uno stato normale di manutenzione, con ascensore, senza balcone o terrazzo.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab814c3caf3707f41e

Visto che questo valore si basa su delle proposte e non su reali valori di compravendita, si ritiene di applicare una riduzione del 10%, con la quale otteniamo un valore di mercato pari a circa 2.155,00 €/m^2 x (1,00 - 0,10) = 1.940,00 €/m^2.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, viene applicata un'ulteriore riduzione del 10%, per cui otteniamo un valore pari a 1.940,00 €/m^2 x 0,90 = 1.746,00 €/m^2.

Infine si considera un'ulteriore riduzione del 10% in quanto l'appartamento si trova al primo piano sottostrada per cui otteniamo un valore pari a 1.746,00 €/m^2 x 0,90 = 1.570,00 €/m^2.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento di 81,00 m^2, otteniamo un valore pari a 1.570,00 €/m^2 x 81,00 m^2 = 127.170,00 €, valore che si arrotonda a 127.000,00 €.

Il valore a metro quadro di mercato individuato è minore del valore minimo, pari a 1.650,00 €/m^2, relativo alla quotazione immobiliare O.M.I. indicata per la zona, dall'Agenzia del Territorio e riferita al primo semestre del 2016, per un'abitazione di tipo economico, in un normale stato conservativo (Allegato n. 01) ma si ritiene che il valore di perizia sia più aderente all'attuale situazione di mercato, tenuto conto che, come detto, l'appartamento è al primo piano sotto strada, e con affacci uno su distacco con Via A. Passaggi ed uno nel cavedio.

Quesito c): *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.*

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato all'inizio di Via Sturla, all'incrocio con Via San Martino e Via Lagustena, come risulta dall'estratto della Carta tecnica comunale (Allegato n. 02).

La zona, fa parte del quartiere di Sturla, al confine con i quartieri di Albaro e San Martino, ed è ricompresa nel Municipio IX Levante. Gli edifici presenti sono di tipo residenziale, dotati, ai piani terra, di varie attività commerciali; nei pressi si trova l'Ospedale San Martino.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Da un punto di vista urbanistico, l'edificio ricade in zona AC-IU "Ambito di conservazione dell'impianto" del P.U.C. (Allegato n. 03).

Oggi il Condominio civ. 4 costituisce insieme al civ. 6 un'unica particella che, come indicato nell'Allegato n. 04 (Elenco Immobili), è costituita da n. 42 appartamenti che, da un punto di vista catastale, sono n. 36 in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) e n. 6 in categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Sono presenti anche un ufficio (cat. A/10), n. 5 negozi (cat. C/1), n. 12 cantine (cat. C/2), n. 1 laboratorio (cat. C/3) e n. 5 box (cat. C/6).

Il fabbricato è composto da sette piani fuori terra e due sottostrada rispetto a Via Sturla dove è posto l'accesso al Condominio civ. 4; al piano secondo sottostrada si accede tramite Via A. Passaggi.

L'unità immobiliare è classificato al NCEU di Genova alla Sezione GEB, Foglio 54, Particella 33, sub 67, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 80 m^2 e Rendita Catastale di Euro 781,14 (Allegato n. 05, Visura per immobile).

A catasto l'unità immobiliare confina, partendo da Nord-Est e proseguendo in senso orario, con:

- Distacco su Via A. Passaggi;
- Appartamento, interno 1 del civ. 6 di Via Sturla;
- Appartamento, interno 2A del civ. 4 di Via Sturla e cavedio condominiale;
- Appartamento, interno 1 del civ. 4 di Via Sturla e corridoio condominiale.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica relativa agli esterni ed alle parti comuni (Allegato n. 06), l'edificio è in un buono stato di conservazione. Le facciate sono finite ad intonaco tinto di color rosso mattone, mentre il piano terra ed i due sottostrada hanno una tinteggiatura gialla alternata da strisce bianche. In tutte le facciate sono presenti dei marcapiani e dei balconi con parapetto in muratura tinteggiata di due toni del bianco e completati con una piccola ringhiera in metallo. Gli infissi degli appartamenti sono dotati di tapparelle ed i negozi da serrande

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3cef3707f41e

metalliche. Il portone di accesso condominiale è in metallo con elementi di decoro e specchiature in vetro.

L'atrio ha pavimento in graniglia senza decori di colore grigio ed ha le pareti tinte di giallo, con alternate delle strisce bianche come l'esterno, mentre i soffitti sono bianchi. Nel vano scala condominiale, dove troviamo anche l'ascensore, le pareti sono in intonaco tinto di giallo e presentano un lambrino costituito da lastre di marmo bianco; i corridoi condominiali ed i pianerottoli hanno pavimento in graniglia grigia e le scale hanno pedate in marmo bianco con zoccolatura di ardesia, mentre le rampe sono dotate di ringhiera con un decoro in metallo e corrimano in legno.

L'edificio confina, partendo da Nord-Est e proseguendo in senso orario, con:

- Distacco su Via A. Passaggi su autorimessa;
- Distacco con civ. 8 di Via Sturla;
- Via Sturla;
- Distacco con civ. 2 di Via Sturla.

2. *Una sommaria descrizione del bene*

L'appartamento, posto al primo piano sottostrada, ha un'esposizione a Nord-Est, sul distacco con Via A. Passaggi ed un edificio destinato ad autorimessa, ed una a Sud-Ovest, all'interno del cavedio.

Si tratta di un appartamento costituito da 3 vani, un angolo cottura, due bagni ed un ripostiglio. Il vano principale adibito a soggiorno, con angolo cottura, si apre direttamente dall'ingresso e si affaccia a Nord-Est, così come la camera da letto matrimoniale, mentre la camera singola si affaccia nel cavedio. Il bagno principale è dotato di lavabo, vasca, wc e bidet. Il secondo bagno, a cui si accede dal ripostiglio, è dotato di lavabo, doccia, wc e bidet.

Come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 07), il bene ha le seguenti caratteristiche:

- altezza dei vani principali 3,98 m;
- la porta di ingresso è a doppia anta, non blindata;

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

- le porte interne sono in legno non di pregio;
- il pavimento è in parquet, tranne che nei bagni e nell'angolo cottura dove è in piastrelle in ceramica;
- l'angolo cottura e i bagni hanno il rivestimento in piastrelle di ceramica;
- le finestre del soggiorno e della camera matrimoniale hanno serramenti in alluminio con doppio vetro dotati di tapparelle;
- le finestre dei servizi e della cameretta hanno serramenti in legno con vetro semplice;
- i caloriferi sono in alluminio.

La superficie commerciale del bene, che risulta essere coincidente con la superficie lorda dell'appartamento, calcolata considerando la superfice comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà, è pari a 81,00 m^2, mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

Soggiorno	=	22,07 m^2
Angolo cottura	=	3,44 m^2
Camera matrimoniale	=	16,36 m^2
Camera singola	=	9,05 m^2
Ripostiglio	=	7,10 m^2
Ingresso	=	2,07 m^2
Disimpegno	=	2,47 m^2
Bagno 1	=	4,07 m^2
Bagno 2	=	4,13 m^2
Totale	=	70,76 m^2

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

L'appartamento è di proprietà della sig.ra nata a il , avente c.f.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Di seguito, si ripercorre l'evoluzione della proprietà dell'unità immobiliare, partendo dalla situazione attuale fino agli ultimi venti anni (Allegato n. 08 visura storica dell'immobile):

1) **dal 23/05/2007 ad oggi:** con Atto del Notaio del 23/05/2007, Repertorio n. 5645, trascritto a Genova il 28/05/2007 al n. 22449 del Reg. Gen. e n. 12306 del Reg. Part. (Allegato n. 09), la sig.ra acquista, dal sig. , nato a , l'appartamento diventando proprietaria per 1/1;

2) **Dal 20/12/2005 al 23/05/2007:** con Atto del Notaio del 20/12/2005, Repertorio n. 49046, trascritto a Genova il 29/12/2005 al n. 75329 del Reg. Gen. e n. 48301 del Reg. Part., il sig. acquista l'appartamento dalla sig.ra , nata a Genova il ;

3) **Dal 09/04/1999 al 20/12/2005:** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 09/04/1999, prot. n. 126557 della sig.ra , nata a Genova il , dando così luogo alla riunione di usufrutto a favore della sig.ra .

4) **Dal 27/03/1999 al 09/04/1999:** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/03/1999, prot. n. 126555 del sig. , nato a , la sig.ra diviene proprietaria dell'appartamento per 1/1 e la sig.ra nata a Genova il mantiene l'usufrutto per 1/1;

5) **Dal 04/07/1997 al 27/03/1999:** Donazione (con riserva del diritto di usufrutto vita natural durante con reciproco accrescimento in caso di premorienza al coniuge sig. , da parte della sig.ra I , effettuata con Atto del Notaio del 04/07/1997, Repertorio n. 30421, trascritto a Genova il 29/07/1997 al n. 19532 del Reg. Gen. e n. 13012, a favore della sig.ra che ottiene la nuda proprietaria per 1/1;

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab6f4c3caf3707f41e

6) Dal 31/05/1985 al 04/07/1997: a seguito di fusione e frazionamento del 31/05/1985, tra i subb. 24 e 62, la sig.ra diviene proprietaria dell'appartamento per 1000/1000, già co-erede con il sig. , a seguito di denuncia di successione registrata a Recco (GE) il 03/09/1957 al n. 51, vol. 395 e trascritta a Genova il 02/10/1957 ai n.ri 12562/3806.

4. *lo stato di possesso del bene.*

Da una verifica presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Genova, nell'appartamento hanno residenza (Allegato n. 10, Certificato contestuale stato di famiglia, residenza e cittadinanza):

- la sig.ra (esecutata);
- il sig. (esecutato);
- il sig.
- il sig.

La sig.ra è sposata con il sig. , in regime di separazione dei beni, come da estratto di matrimonio (Allegato n. 11).

5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.*

Da comunicazione dell'amministratrice del Condominio, sig.ra , risulta che:

- l'ammontare del debito relativo alle spese fisse di gestione e di manutenzione per l'anno 2015/2016, è 2.202,66 €;
- l'ammontare del debito relativo alle spese fisse di gestione e di manutenzione per l'anno 2016/2017, è 2.935,26 €;
- l'ammontare del debito relativo alle spese straordinarie relative all'anno 2013/2014, è 406,34 €,

per un debito totale nei confronti del Condominio pari a 2.202,66 + 2.935,26 + 406,34 = 5.544,26 €.

I millesimi di proprietà sono 13,554/1000,030.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Da una verifica effettuata presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile non è sottoposto a tutela.

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

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

- Atto Amministrativo per ipoteca volontaria per 420.000,00 €, derivante da concessione a garanzia di mutuo (Allegato n. 12) per un importo di Euro 210.000,00, a favore della Banca S.p.A. a seguito di Atto del Notaio del 23/05/2007, Repertorio n. 5646, trascritto a Genova in data 28/05/2007 al n. 22450 del Reg. Gen. e al n. 5946 del Reg. Part, a carico degli esecutati sig.ra (garante, datrice di ipoteca) e sig. (debitore non datore di ipoteca);
- Atto Giudiziario del 19/04/2016, Repertorio n. 3380, trascritto a Genova in data 28/04/2016 al n. 11644 del Reg. Gen. e al n. 8102 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare, a favore della Banca S.p.A. contro sig.ra (datrice di ipoteca), per un valore di pignoramento di 203.040,96 €, oltre a interessi e a spese di procedura, come da atto di precetto del 08/02/2016, così ripartito:
  - rate mutuo scadute ed insolute dal 30/04/2014 al 31/12/2015 = 21.220,56 €;
  - capitale residuo alla data del 01/01/2016 = 181.306,54 €;
  - compenso comprensivo di CpA e IVA = 315,00 €;

  per un totale di = 203.040,96 €.

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.*

A seguito di una ricerca presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Genova sono state riscontrate le seguenti Istanze:

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 29/2002, n. 3229/2006 a nome del sig. [illegible] (precedente proprietario) e progetto a firma del geom. [illegible] (Allegato n. 13, Frontespizio della S.C.I.A., Tavola dello stato attuale e Tavola di progetto);
- Comunicazione di Fine Lavori del 20/07/19, a nome del sig. [illegible] (precedente proprietario) e progetto a firma del geom. [illegible] (Allegato n. 14, con Ricevuta di avvenuta variazione catastale e Planimetria catastale aggiornata);

Lo stato dell'appartamento (Allegato n. 15) corrisponde alla planimetria di progetto (Allegato n. 13) ed alla planimetria catastale (Allegato n. 16).

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

La certificazione energetica è stata redatta dalla Certificatrice arch. [illegible] che ha attestato che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "G" (Allegato 17).

Quesito 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.*

Il bene in oggetto è di proprietà per 1/1 dell'esecutata.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo distinti saluti.

Genova, 12/02/2017

Il C.T.U.

(ing. Massimo Galli)

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Elenco allegati

- Allegato n. 01: Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.
- Allegato n. 02: Estratto Carta Tecnica Comunale
- Allegato n. 03: Estratto P.U.C.
- Allegato n. 04: Elenco Immobili
- Allegato n. 05: Visura per immobile
- Allegato n. 06: Documentazione fotografica dell'esterno e delle parti comuni
- Allegato n. 07: Documentazione fotografica dell'appartamento
- Allegato n. 08: Visura storica per immobile
- Allegato n. 09: Atto di compravendita
- Allegato n. 10: Certificato contestuale stato di famiglia, residenza e cittadinanza del sig.ra [illegible] esecutata)
- Allegato n. 11: Estratto di matrimonio della sig.ra [illegible] del sig. [illegible] esecutati)
- Allegato n. 12: Atto a garanzia di concessione mutuo
- Allegato n. 13: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3229/2006 (Frontespizio modulo, planimetria stato attuale e di progetto)
- Allegato n. 14: Comunicazione di Fine lavori
- Allegato n. 15: Planimetria stato attuale dell'appartamento
- Allegato n. 16: Planimetria catastale
- Allegato n. 17: Attestato di Prestazione Energetica

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Allegato n. 01: Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/S.MARTINO TU.M (S.TA SUP. DELLA NOCE-V.LE BENEDE XV-C.SO EUROPA-V.S.MARTINO-V.LAGUSTENA)

Codice zona: C04

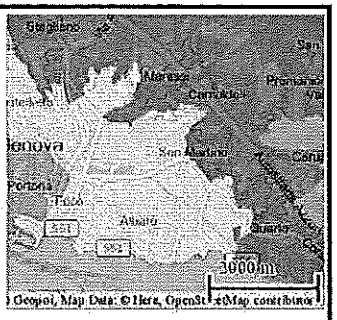
Microzona: 76

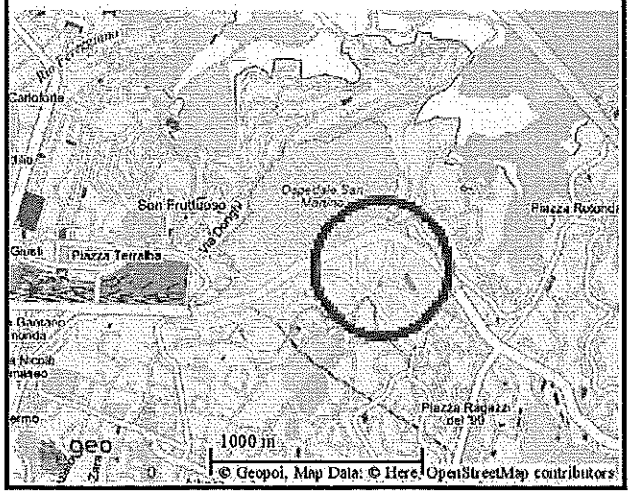
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2500	L	5,6	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2350	L	5,5	8,1	L
Autorimesse	Normale	1250	1800	L	5,4	7,8	L
Box	Normale	2000	2850	L	9,2	13,1	L
Posti auto coperti	Normale	1950	2800	L	9,1	12,9	L
Posti auto scoperti	Normale	1850	2650	L	8,4	12,2	L

Spazio disponibile per annotazioni

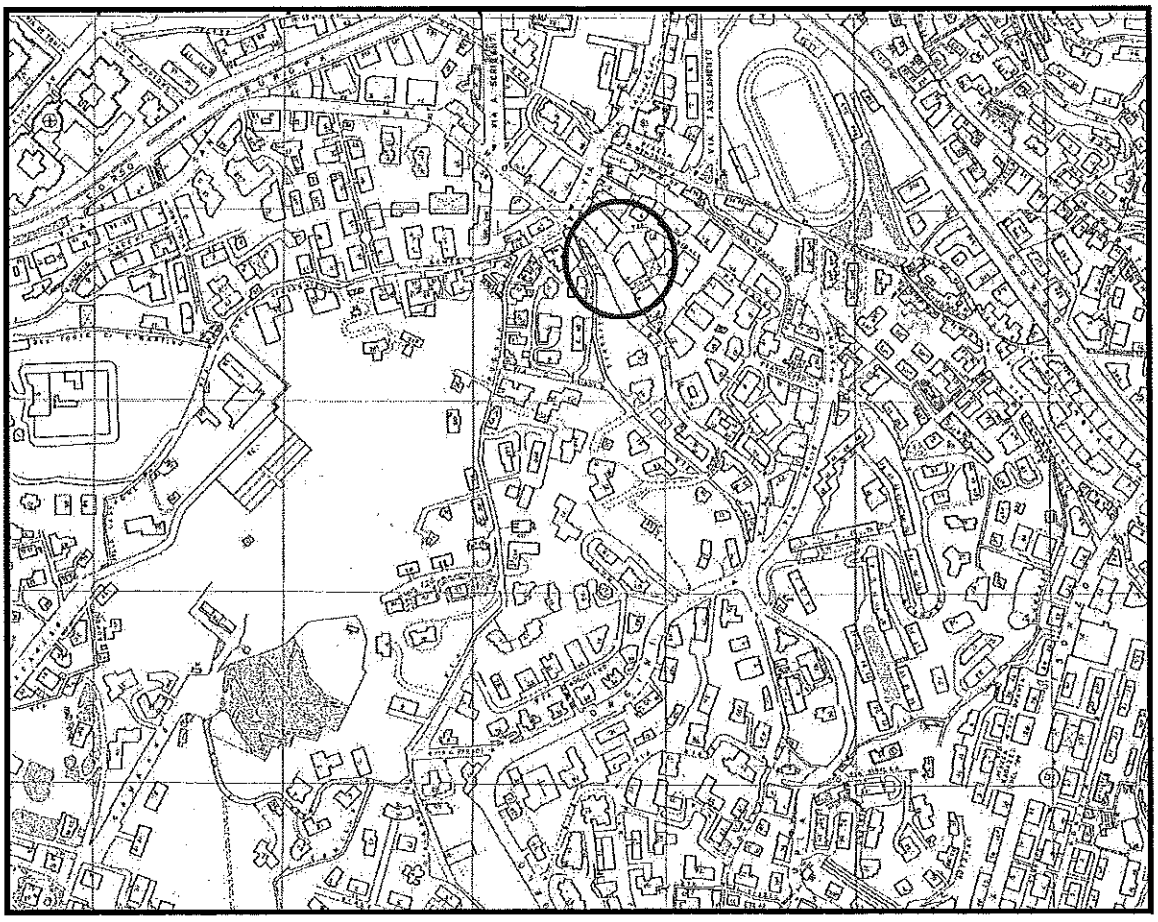




Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3cef3707f41e

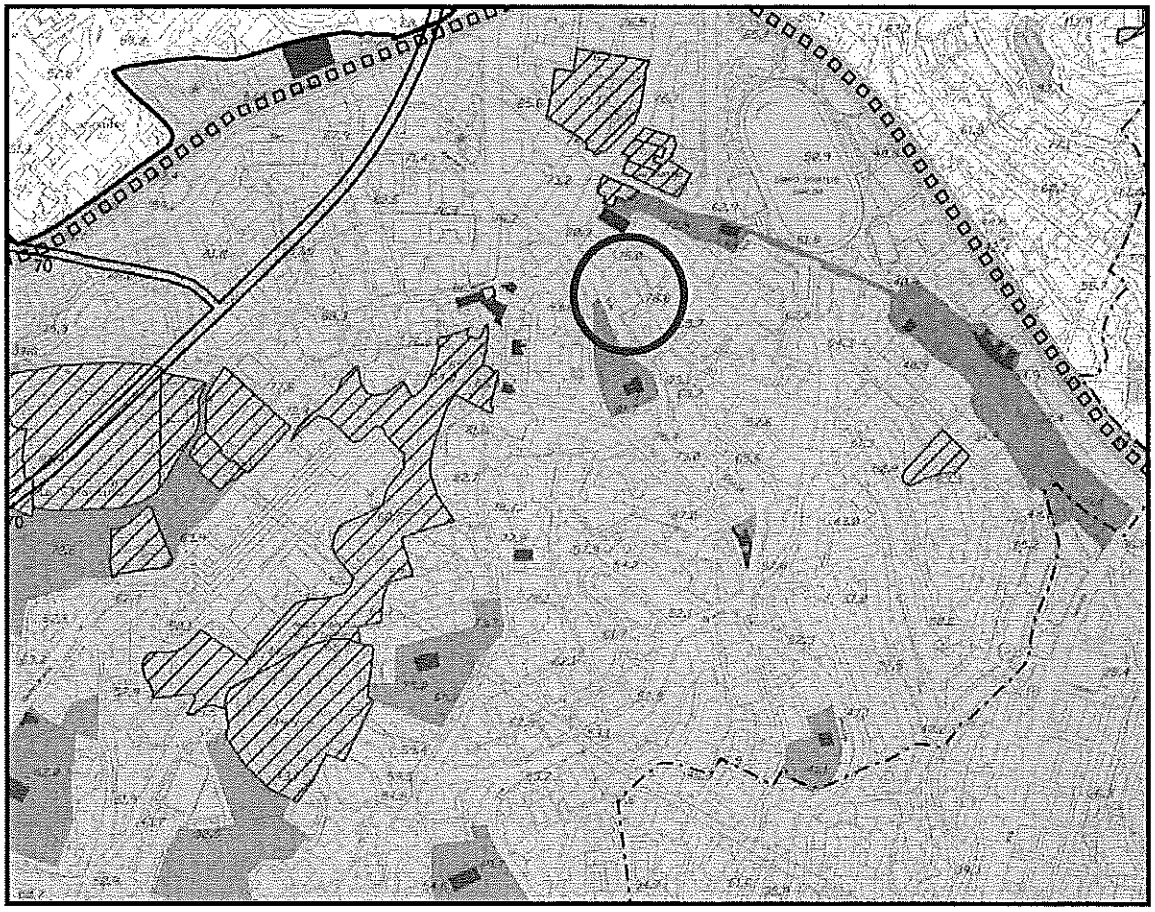
Allegato n. 02: Estratto Carta Tecnica Comunale



Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Allegato n. 03: Estratto Piano Urbanistico Comunale



Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Allegato n. 04: Elenco Immobili

Agenzia Entrate

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2016

Data: 14/12/2016 - Ora: 15:07:27
Visura N.: T227529
Pag. 1 - Segue

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: GENOVA (D969) (GE)
Sezione: Q
Sezione Urbana: GEB
Foglio: 54
Particella: 33

Elenco Unità Immobiliari Individuate

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	GEB/54	31		1	C/2	6	305 mq		1.622,45	3.141.500	VIA ANNIBALE PASSAGGI, 15R Piano S1
1	GEB/54	33	49								
2	GEB/54	32		1	A/10	3	6 vani	27396	2.293,07	4.440.000	VIA STURLA, 4/3 Piano S1
2	GEB/54	33	27								
3	GEB/54	33	1	1	C/1	10	37 mq		1.742,73	3.374.400	VIA STURLA, 28R Piano T
4	GEB/54	33	2					C			
5	GEB/54	33	3	1	C/1	9	31 mq	1262101	1.255,20	2.430.400	VIA STURLA, 32R Piano T
6	GEB/54	33	4	1	C/1	9	37 mq	27396	1.498,14	2.900.800	VIA STURLA, 34R Piano T
7	GEB/54	33	6					C			
8	GEB/54	33	7	1	A/2	2	6,5 vani	1092734	1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4 Piano TInt. 5
9	GEB/54	33	8	1	A/2	2	5,5 vani	1115316	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 4 Piano 1Int. 6
10	GEB/54	33	9	1	A/2	2	6,5 vani		1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4 Piano 1Int. 7
11	GEB/54	33	10	1	A/2	2	6,5 vani		1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4 Piano 1Int. 8
12	GEB/54	33	11	1	A/2	2	6,5 vani	1095178	1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4 Piano 1Int. 9
13	GEB/54	33	12	1	A/2	2	5,5 vani	1213206	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 4 Piano 2Int. 10
14	GEB/54	33	13	1	A/2	2	6,5 vani		1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4 Piano 2Int. 11
15	GEB/54	33	14	1	A/2	2	6,5 vani		1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4 Piano S1-2Int. 12
16	GEB/54	33	15	1	A/2	2	6,5 vani	1055644	1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4 Piano 2Int. 13
17	GEB/54	33	16	1	A/2	2	5,5 vani	1004699	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 4 Piano 3Int. 14
18	GEB/54	33	17	1	A/2	2	6,5 vani		1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4 Piano 3Int. 15
19	GEB/54	33	18					C			
20	GEB/54	33	19	1	A/2	2	6,5 vani	27395	1.023,88	1.982.500	VIA STURLA, 4/16BI Piano 3
21	GEB/54	33	20	1	A/2	2	5,5 vani	1259567	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 4/18 Piano 4
22	GEB/54	33	21	1	A/2	2	5,5 vani		866,36	1.677.500	VIA STURLA, 4 Piano 4Int. 19
23	GEB/54	33	22	1	A/2	2	7,5 vani	27398	1.181,40	2.287.500	VIA STURLA, 4/20 Piano S1 - 4
24	GEB/54	33	23	1	A/2	2	7,5 vani		1.181,40	2.287.500	VIA STURLA, 4 Piano 4Int. 21
25	GEB/54	33	24					C			
26	GEB/54	33	25	1	A/3	3	5,5 vani	27396	781,14	1.512.500	VIA STURLA, 4/1 Piano S1
27	GEB/54	33	26					C			
28	GEB/54	33	28	1	A/2	2	5,5 vani		866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano T

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Agenzia Entrate

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2016

Data: 14/12/2016 - Ora: 15:07:27
Visura N.: T227529

Elenco Unità Immobiliari Individuate

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
29	GEB/54	33	29	1	A/2	2	4 vani		630,08	1.220.000	VIA STURLA, 6 Piano TInt. 5
30	GEB/54	33	30	1	A/2	2	4 vani	119959	630,08	1.220.000	VIA STURLA, 6 Piano TInt. 6
31	GEB/54	33	31	1	A/2	2	5,5 vani	108216	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 1Int. 7
32	GEB/54	33	32	1	A/2	2	4 vani		630,08	1.220.000	VIA STURLA, 6 Piano 1Int. 8
33	GEB/54	33	33	1	A/2	2	5,5 vani		866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 1Int. 9
34	GEB/54	33	34	1	A/2	2	5,5 vani		866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 1-S1Int. 10
35	GEB/54	33	35	1	A/2	2	4,5 vani	1147808	708,84	1.372.500	VIA STURLA, 6 Piano 2Int. 11
36	GEB/54	33	36	1	A/2	2	5,5 vani	119958	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 2Int. 12
37	GEB/54	33	37	1	A/2	2	5,5 vani	108220	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 2Int. 13
38	GEB/54	33	38	1	A/2	2	5,5 vani		866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano S1 - 2Int. 14
39	GEB/54	33	39	1	A/2	2	4,5 vani	1255893	708,84	1.372.500	VIA STURLA, 6 Piano 3Int. 15
40	GEB/54	33	40	1	A/2	2	5,5 vani	108219	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 3Int. 16
41	GEB/54	33	41	1	A/2	2	5,5 vani	1139223	866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 3Int. 16B
42	GEB/54	33	42	1	A/2	2	5,5 vani		866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 3Int. 18
43	GEB/54	33	43	1	A/2	2	4,5 vani		708,84	1.372.500	VIA STURLA, 6 Piano 4Int. 19
44	GEB/54	33	44	1	A/2	2	5,5 vani		866,36	1.677.500	VIA STURLA, 6 Piano 4Int. 20
45	GEB/54	33	45	1	A/2	2	7 vani		1.102,64	2.135.000	VIA STURLA, 6 Piano 4Int. 21
46	GEB/54	33	46	1	A/3	3	5,5 vani	1112116	781,14	1.512.500	VIA STURLA, 6 Piano S1Int. 1
47	GEB/54	33	47	1	A/3	3	4 vani	74449	568,10	1.100.000	VIA STURLA, 6/2 Piano S1
48	GEB/54	33	48	1	A/3	3	4 vani	108212	568,10	1.100.000	VIA STURLA, 6 Piano S1Int. 3
49	GEB/54	33	50					C			
50	GEB/54	33	51	1	C/3	4	125 mq		432,53	837.500	VIA ANNIBALE PASSAGGI, 17BR Piano S2
51	GEB/54	33	52					C			
52	GEB/54	33	53	1	C/2	8	9 mq	27396	65,07	126.000	VIA STURLA, 4 Piano T
53	GEB/54	33	54	1	C/1	10	68 mq		3.202,86	6.201.600	VIA STURLA, 24R Piano T
54	GEB/54	33	55	1	C/2	6	4 mq		21,28	41.200	VIA STURLA, 6 Piano S1
55	GEB/54	33	56	1	C/2	9	2 mq	1147808	16,84	32.600	VIA STURLA, 6 Piano S1Int. 9
56	GEB/54	33	57	1	C/2	9	2 mq		16,84	32.600	VIA STURLA, 6 Piano S1
57	GEB/54	33	58	1	C/2	6	4 mq		21,28	41.200	VIA STURLA, 6 Piano S1
58	GEB/54	33	59	1	C/2	9	2 mq		16,84	32.600	VIA STURLA, 6 Piano S1

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Agenzia Entrate

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2016

Data: 14/12/2016 - Ora: 15:07:27
Visura N.: T227529

Pag. 3 - Fine

Elenco Unità Immobiliari Individuate

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
59	GEB/54	33	60	1	A/2	2	5 vani		787,60	1.525.000	VIA STURLA, 4 Piano TInt. 4
60	GEB/54	33	61	1	C/2	9	1 mq		8,42	16.300	VIA STURLA, 4 Piano T
61	GEB/54	33	62					C			
62	GEB/54	33	63	1	C/2	7	5 mq		30,99	60.000	VIA STURLA, 4 Piano S1int. 3
63	GEB/54	33	64					C			
64	GEB/54	33	65	1	A/2	2	5 vani		945,12	1.830.000	VIA STURLA, 4 Piano 3int. 16
65	GEB/54	33	66	1	C/2	2	5 mq		14,20	27.500	VIA STURLA, 4 Piano S1int. 7
66	GEB/54	33	67	1	A/3	3	5,5 vani		781,14	1.512.500	VIA STURLA, 4 Piano S1int. 2
67	GEB/54	33	68	1	A/3	1	3,5 vani		361,52	700.000	VIA STURLA, 4 Piano S1int. 1A
68	GEB/54	33	69	1	C/2	8	2 mq		14,46	28.000	VIA STURLA, 4 Piano S1
69	GEB/54	33	70	1	C/6	1	833 mq		2.753,34	5.331.200	VIA ANNIBALE PASSAGGI, 17AR Piano S1
70	GEB/54	33	71	1	C/2	3	267 mq		882,52	1.708.800	VIA ANNIBALE PASSAGGI, 43R Piano T-1
71	GEB/54	33	72	1	A/10	4	3,5 vani		1.563,57	3.027.500	VIA ANNIBALE PASSAGGI, Piano 1
72	GEB/54	33	73	1	C/1	9	40 mq		1.619,61	3.136.000	VIA STURLA, R Piano T

Unità immobiliari n. 72 Tributi erariali: Euro 7,20

Visura telematica

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Allegato n. 05: Visura per immobile

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2016

Data: 14/12/2016 - Ora: 15.10.59 Fine
Visura n.: T229176 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969Q)**
	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GEB Foglio: 54 Particella: 33 Sub.: 67**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	54	33	67	1		A/3	3	5,5 vani	Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 781,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA STURLA n. 4 piano: S1 interno: 2;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) giusto istanza di parte n.97290/2001 fusione dei sub 24 e 62 di geb fg 54 mapp 33 e costituzione dei sub 67 68 e 69 di geb fg 54 mapp 33

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	[illegible] (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/[illegible] rio n.: 5645 Rogante: T[illegible] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12306.1/2007)		

Mappali Terreni Correlati
Sezione A - Foglio 77 - Particella 34

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-55.32.204 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e