

ALLEGATO 0 PERIZIA formato PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

N. 450/2017 Ruolo Esecuzioni

G.E. Dott. Balba Andrea

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni immobili siti in

GENOVA

VIA VOLTRI CIV. 11 int. 11

VIA VOLTRI 27r n. 4

La sottoscritta, dott. Arch. Elisabetta Pandolfini, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 2288, nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice della VII sez. Civile dott. Andrea Balba, quale esperto del procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatole, il giorno 05 marzo 2018 ha redatto la sotto estesa

PERIZIA TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO:

1) **Appartamento** sito in Genova, Via Voltri n. 11, posto al piano secondo, distinto con l'interno 11, della consistenza di vani catastali 5,5, composto da ingresso, soggiorno, bagno, due camere, cucina e ripostiglio

Avente superficie lorda di 89,00 mq e superficie commerciale di 91,10mq

2) **Box** sito in Genova, posto al piano terreno, con accesso centrale autorimessa in comune da Via Voltri 27R, identificato con il num. 4. Avente superficie netta interna di mq 29,00 e superficie commerciale di mq 31,00

(vedi allegato 1a-1b- SCHEDA RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI)

1- *Verifica della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.*

La documentazione prodotta risulta soddisfare il disposto dell'art. 567 del c.p.c.

2 - *Identificazione dei beni oggetto della vendita*

Appartamento Via Voltri 11 int. 11

1) Proprietà per il 100% dell'immobile sito in Comune di Genova, **appartamento** distinto con l'interno n. 11 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. n. 11 di Via Voltri n. 11, posto al piano secondo, distinto con l'interno 11, della consistenza di vani catastali 5,5, composto da ingresso, soggiorno, bagno, due camere, cucina e ripostiglio

Avente superficie lorda di 89,00 mq

Box 27R – N.4

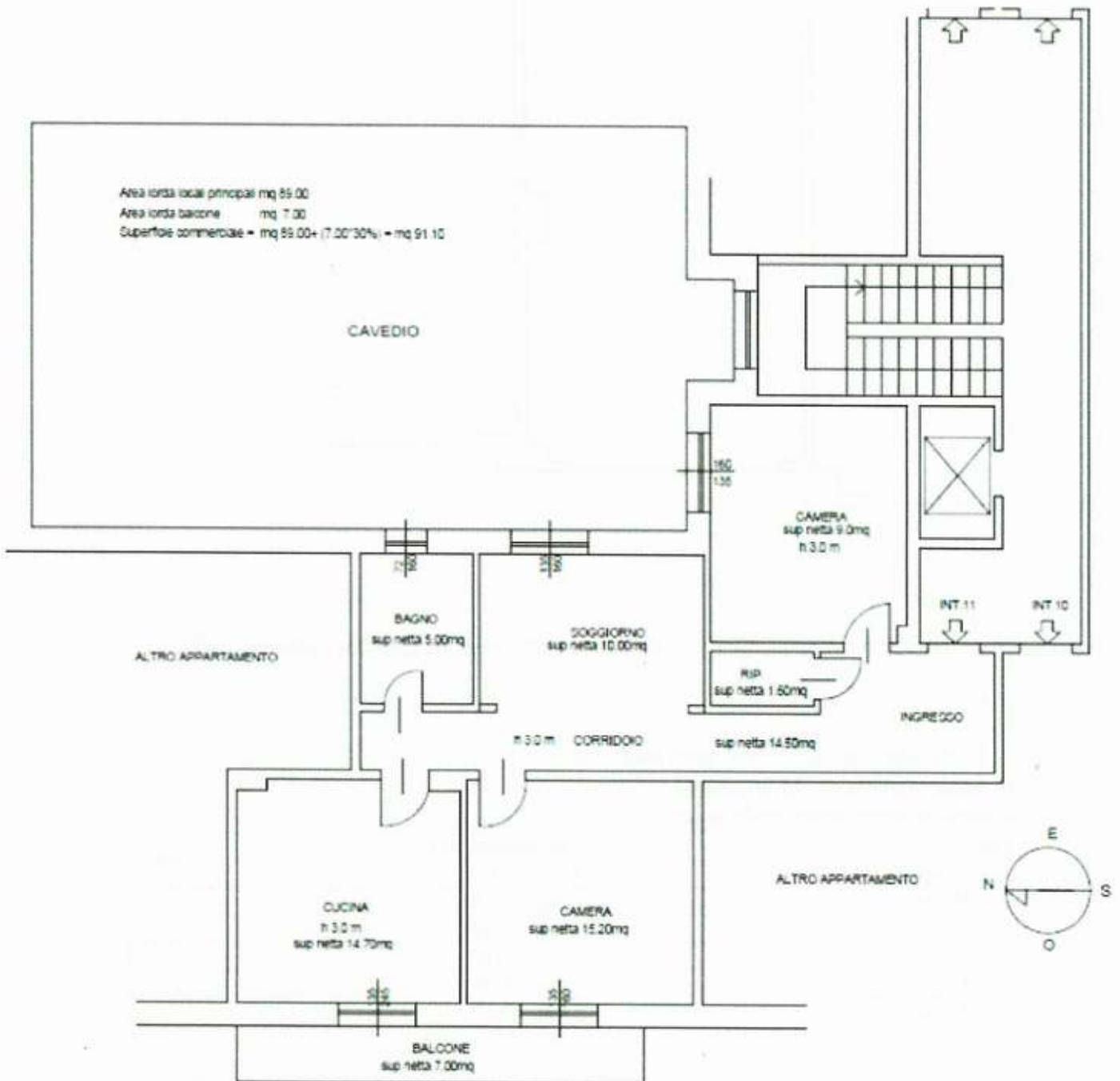
2) Proprietà per il 100% dell'immobile sito in Comune di Genova **Box** sito in Genova, posto al piano terreno, con accesso centrale autorimessa in comune da Via Voltri 27R, identificato con il num. 4. Avente superficie netta interna di mq 29,00

2.1 *Rilievo planimetrico e Dati tecnici*

1) **Appartamento** composto da:

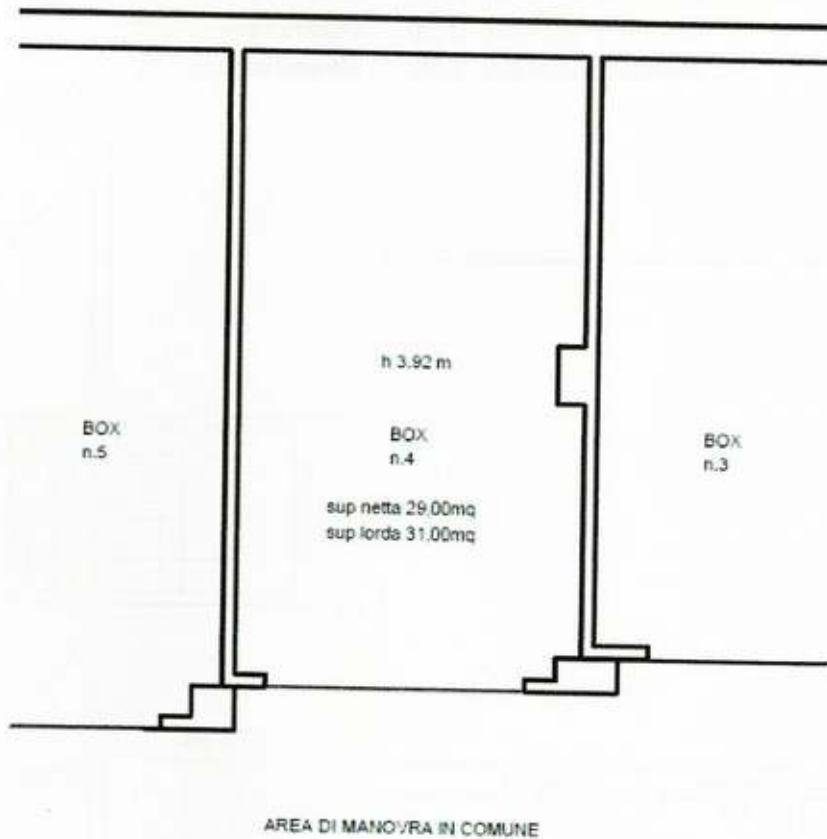
- Ingresso- corridoio superficie netta mq. 14,50 altezza vano m 3,00

- | | | |
|---------------------|----------------------------|---------------------|
| - Bagno | superficie netta mq. 5,0 | altezza vano m 3,00 |
| - Soggiorno | superficie netta mq. 10,00 | altezza vano m 3,00 |
| - Camera est | superficie netta mq. 9,00 | altezza vano m 3,00 |
| - Camera nord-ovest | superficie netta mq. 14,70 | altezza vano m 3,00 |
| - Camera Ovest | superficie netta mq. 15,20 | altezza vano m 3,00 |
| - Ripostiglio | superficie netta mq. 1,50 | altezza vano m 3,00 |



stralcio del rilievo e restituzione planimetrica fuori scala (vedi allegato 2a- rilievo sc. 1:100)

2) **Box** in autorimessa comune distinto con il num. 4



stralcio del rilievo e restituzione planimetrica fuori scala (**vedi allegato 2b-** rilievo sc. 1:100)

2.2 Sviluppo superfici ai fini della valutazione

1) Appartamento civ. 11 interno 11

Tabella sviluppo superfici dei locali

Vano	Superficie mq
- Ingresso- corridoio	mq. 14,50
- Bagno	mq 5,00
- Soggiorno	mq 10,00
- Camera est	mq 9,00
- Camera nord-ovest	mq. 14,70
- Camera Ovest	mq. 15,20
- Ripostiglio	mq. 1,50
- Balcone	Mq. 7,00

Superficie netta immobile (somma sup. nette locali principali)	mq 69,90
Superficie lorda abitabile immobile (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione)	mq 89,00
Superficie commerciale (Superficie lorda abitabile oltre sup. lorda balconi al 30%)	mq 91,10

Ai fini della determinazione del valore di stima si terrà conto della superficie commerciale dell'immobile come stabilito dall'all. C del DPR.138/98 e norma UNI 10750.

Superficie Commerciale è data dalla somma della Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) con la Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.)

Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) = superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo delle murature perimetrali (se esterne valutate per intero con un massimo di 50 cm di spessore), dei divisori interni e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari o parti comuni condominiali (valutati al 50% dello spessore con un massimo di 25 cm).

Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.) = sommatoria delle superfici delle singole parti accessorie (SAn) ridotte singolarmente all'equivalenza con la S.L.A. attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità (rapporti mercantili) $S.A.O. = SAn \times Kn$

Nel caso in perizia la **Superficie Commerciale** viene determinata dalla somma di:

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni e del 50% di quelli in comunione con altro appartamento ed il vano scale), pari a **89,00 mq**
- **Superficie accessoria omogeneizzata** dei balconi, pari a superficie lorda mq 7 x 0,30 (coefficiente moltiplicatore), pari a **2,10 mq**

Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 91,10
--

2)Box distinto con il num. 4 con accesso da autorimessa centrale 27R di Via Voltri

Tabella sviluppo superfici dei locali

Superficie netta box	mq 29
Superficie lorda Abitabile box (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione)	mq 31
Superficie commerciale (Superficie lorda)	Mq 31

Ai fini della determinazione del valore di stima si terrà conto della superficie commerciale dell'immobile come stabilito dall'all. C del DPR.138/98 e norma UNI 10750.

Superficie Commerciale è data dalla somma della Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) con la Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.)

Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) = superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo delle murature perimetrali (se esterne valutate per intero con un massimo di 50cm di spessore), dei divisori interni e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari o parti comuni condominiali (valutati al 50% dello spessore con un massimo di 25cm).

Nel caso in perizia la **Superficie Commerciale** viene determinata dalla:

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni al 50% in comune con intercapedine e del 50% di quelli in comunione con i due box confinanti), pari a **31mq**

Superficie Commerciale Box n.4 = mq 31

2.3 Identificativi catastali e confini

1) Appartamento civ. 11 interno 11

L'immobile in oggetto di stima è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Genova dove sono rilevati i seguenti dati (**vedi allegato 3a - visura catastale**)

Sez. Urbana - VOL

foglio 32 particella **353**, sub. **17**, Via Voltri n. 11 piano 2° interno 11

categoria e classe: A/3 classe 3

rendita catastale 468,68 €

confini:

a nord: con appartamento 11 di Via Ventimiglia 40 e in parte con cavedio

a ovest: muro perimetrale su distacco

a sud: con appartamento int. 10 e Vano scala

a est: cavedio e vano scala

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 di **XXXXXXXXXXXXXX** con residenza a Genova in Via Voltri, civ. 11 int.11

Nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

2)Box distinto con il num. 4 con accesso da autorimessa centrale 27R di Via Voltri

L'immobile in oggetto di stima è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Genova dove sono rilevati i seguenti dati (**vedi allegato 3a - visura catastale**)

Sez. Urbana - VOL

foglio 32 particella **353**, sub. **100**, Via Voltri n. 11 piano 2° interno 11

categoria e classe: C/6 classe 5

rendita catastale 322,01 €

confini:

ai lati box n.3 e n. 5

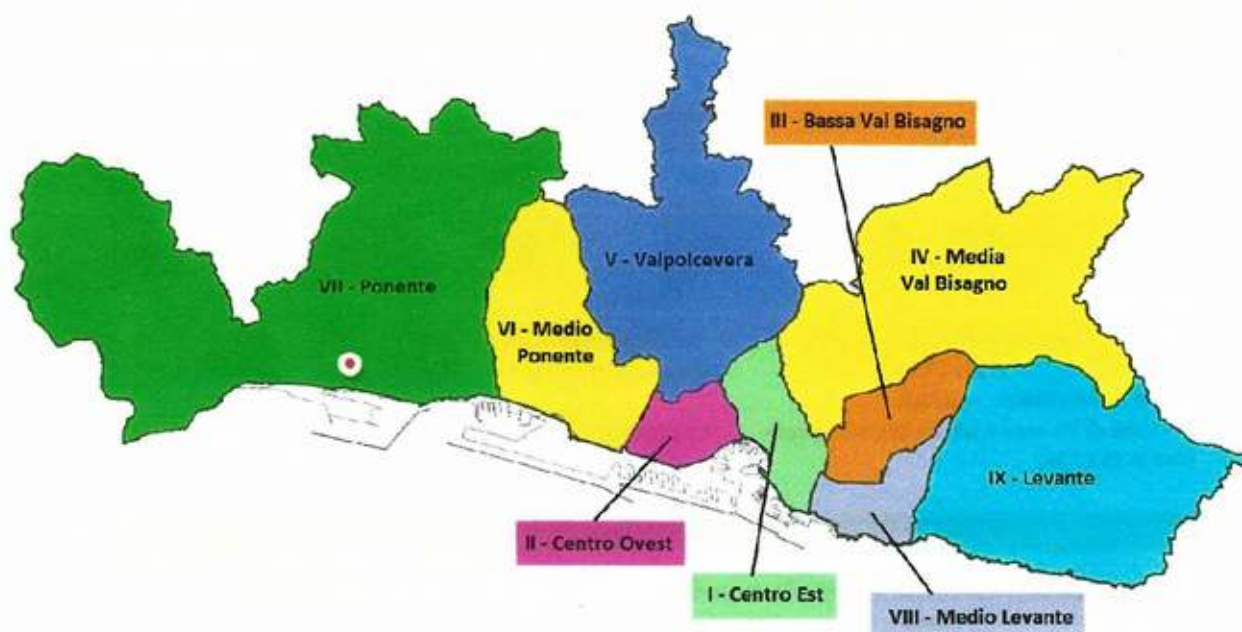
a nord-est area di manovra

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 di **XXXXXXXXXXXXXX** con residenza a Genova in Via Voltri, civ. 11 int.11

Nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati

3. Descrizione sommaria dell'immobile

.1 Caratteristiche estrinseche Localizzazione immobile - inquadramento generale dell'area



Municipio VII GENOVA PONENTE

Clicca [qui](#) per collegarti al sito del Municipio

TERRITORIO



Superficie (ettari): 7.747,56

Zona sismica: 3

Aree verdi la cui manutenzione è di competenza di A.S.TER.: [cliccare qui](#) per visualizzare la mappa

Densità popolazione (abit./ettaro): 7,59

DEMOGRAFIA

Residenti: 58.826

Età	Maschi	Femmine	Totale	%
0-17 anni	4.042	3.853	7.895	13,4
18-40	6.031	5.894	11.925	20,3
41-65	10.666	11.633	22.299	37,9
>65	6.915	9.792	16.707	28,4
TOTALE	27.654	31.172	58.826	100,0

Età media: 49,0

Famiglie: 29.443

Stranieri: 2.891 (4,9%)

Indice di vecchiaia: 273,6

Persone di 75 anni e oltre che vivono sole: 3.784 (39,6% dei residenti nella stessa fascia d'età)

(Dati al 31.12.16)

n. medio componenti: 2,0
Nazionalità prevalente: Romania

ASSISTENZA

Persone seguite con progetto individuale da parte dell' Ambito Territoriale Sociale

Minori	Adulti	Anziani	Totale
764	766	679	2.209

Interventi diurni e domiciliari a favore Minori e Famiglie

Centro Servizi Minori Famiglie (utenza)	259
Affido familiare (utenza)	43

Interventi domiciliari a favore Anziani

Assistenza Domiciliare Anziani (utenza)	57
Affido Anziani (utenza)	7

(Dati 2016)

SERVIZI

Numero farmacie	16
Numero uffici decentrati di anagrafe	3
Numero biblioteche	2



Estratto toponomastica



Estratto toponomastica e catasto

3.1.1 Caratteristiche zona/quartiere

destinazioni d'uso prevalenti nella zona e nell'edificio dove è localizzato l'immobile:

ubicazione periferica rispetto al centro di Genova, verso Ovest, litorale di Voltri
Zona con prevalente destinazione residenza.

qualità urbana della zona

presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di verde e spazi comuni.
Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio

servizi di trasporto

Nella via limitrofa Via Anfossi sono presenti le linee di Autobus 1

La stazione ferroviaria di Ge-Voltri dista circa 180 m.

Il casello autostradale di Ge-Prà dista circa 1 km.

L'aeroporto di Genova dista circa 12 km

servizi commerciali nelle immediate vicinanze

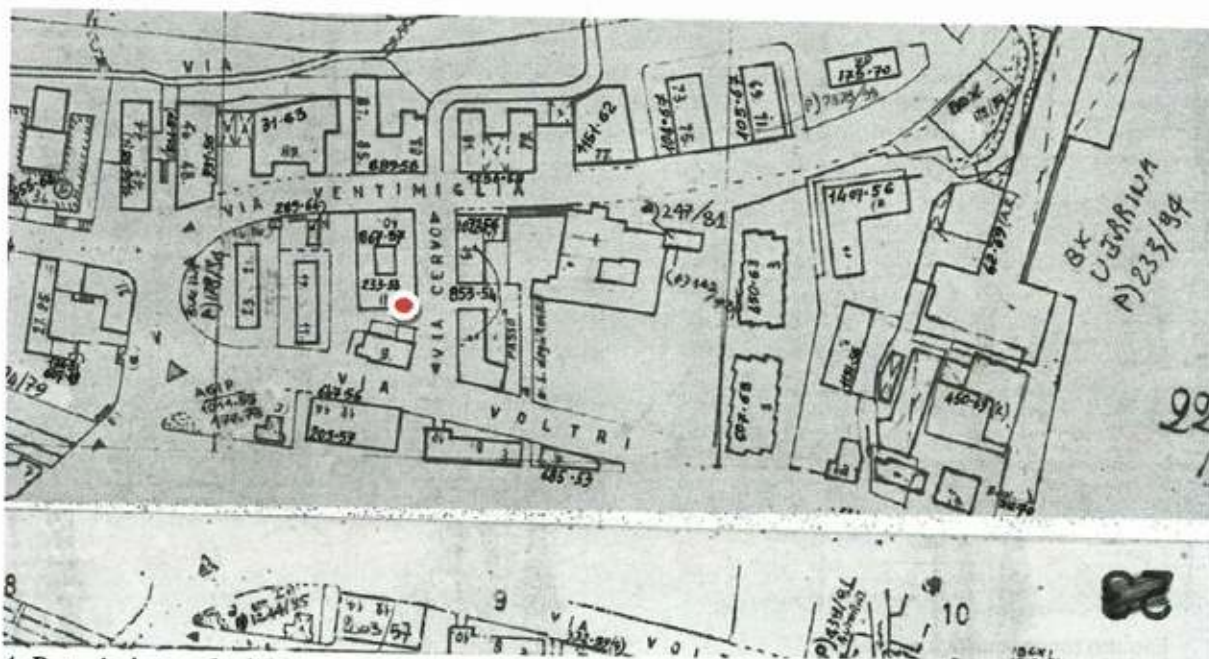
sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze

3.2 Descrizione dell'edificio e dell'immobile

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale ante 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita. Inoltre da ricerca cartografica al Comune di Genova, il progetto di costruzione risulta il num. 233 /1953.

La struttura è in c.a.; il tetto è a piano. L'edificio si sviluppa su 7 piani fuori terra ed è unito al civico n. 40 di Via Ventimiglia

Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, con impianto ascensore, con vano scale a due rampe e pianerottoli. Al secondo piano si trova l'interno 11, oggetto della stima.



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

4.1 Attuali proprietari degli immobili

Attuale proprietario dei beni oggetto di stima è la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, nata a Genova il 19 febbraio 1957, alla quale è pervenuto, in forza della successione al Sig. XXXXXXXXXXZ (marito), apertasi il giorno 8 ottobre 2011, di cui alla denuncia registrata a Genova il 5 ottobre 2002 al n. 2891 vol.990, ivi trascritta il 18 dicembre 2012 ai nn.ri 35886/27369, devolutasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale nn.ri 45473/232024 di repertorio Notaio Luigi

Castello, registrato a Genova il 27 settembre 2012, la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dei mappali **353 subb. 17** (appartamento) e **100** (box) come risulta da visura ipotecaria.

-La Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX** acquistava insieme con il marito Sig. **XXXXXXXXXX**, nato a Genova il 25 febbraio 1953 (ed ivi deceduto nel 2011), in regime di comunione dei beni, l'immobile di cui al mappale **353 sub. 17** (appartamento) tramite Atto di COMPRAVENDITA tra vivi come risulta da visura ipotecaria:

Atto di compravendita a rogito del Notaio _____, in data 29/07/1997, registrato a Genova il 6 agosto 1997 con rep., reg. gen. 20194, reg. part. 13504, per una somma di Lire 96.000,00. Parte venditrice il Sig. _____ (Allegato 8: atto di provenienza), il mappale **353 sub 17** (appartamento)

-La Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX** acquistava insieme con il marito Sig. **XXXXXXXXXX**, nato a Genova il 25 febbraio 1953 (ed ivi deceduto nel 2011), in regime di comunione dei beni, l'immobile di cui al mappale **353 sub. 100** (box) tramite Atto di COMPRAVENDITA tra vivi come risulta da visura ipotecaria:

Atto di compravendita a rogito notaio _____, in data 9 gennaio 2003, registrato a Genova il 16 gennaio 2003 e ivi trascritto il 20 gennaio 2003 Reg. gen. N. 2144, reg.part. 1504.
Parte venditrice i Sigg.ri: _____, nata a Novi Ligure il 27 ottobre 1914, per la quota di $\frac{1}{3}$ in piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di usufrutto; _____, nata a Ronco Scrivia il 27 luglio 1936 per la quota di $\frac{1}{4}$ in piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{12}$ in nuda proprietà; _____, nato in Venezuela il 10 aprile 1953, per la quota di $\frac{1}{4}$ in piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{12}$ in nuda proprietà; IN PARTICOLARE E' COMPRESA LA PROPORZIONALE COMPROMIETÀ DELL'AREA DI MANOVRA INDIVIDUATA CON IL SUBALTERNO 105 DEL MAPPALE 353 FOGLIO 32

4.2 Precedenti proprietari degli immobili

- Sino al 19/02/1997 l'immobile mappale **353 sub 17** (appartamento) risultava di proprietà del summenzionato _____ nato a Finale Ligure il 7 dicembre 1919, al quale era pervenuto con atto di compravendita tra vivi, del notaio _____ in data 30 dicembre 1961, trascritto presso l Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 9 gennaio 1962, Reg. gen. N. 4834 Reg. part. N. 378.

-Anteriormente al ventennio il mappale **353 sub 100** (box) si trovava intestato al Sig. _____, nato a Novi Ligure il 29 maggio 1912.

In forza della successione al Sig. _____, apertasi il 6 giugno 1973, trascritta a Genova il 30 agosto reg. gen. 14069 reg. part. 10801 (in cui unica erede è la Sig. _____) e alla successiva denuncia rettificativa trascritta a Genova il 13 ottobre 1978 reg. gen. 19355, reg. part. 15439, devolutasi in forza di testamento olografo notaio Feroli, registrato a Genova il 19 ottobre 1973. rep. gen. 17075, reg. part. 6356, l'immobile passava a : _____, per la quota di $\frac{8}{24}$ di nuda proprietà e $\frac{3}{24}$ di usufrutto, di _____ fatta salva la quota legittima a favore di _____, per la quota di $\frac{8}{24}$ di cui $\frac{3}{24}$ in nuda proprietà. Non risulta trascritta alcuna denuncia di successione integrativa o in rettifica a favore di _____.

5. Stato di possesso

I beni pignorati risultano di proprietà della Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX**.

Nell'immobile 353 sub 17 (appartamento) risulta ad oggi residente: La Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, Quindi lo stato dell'Immobile è OCCUPATO DI FATTO dall'esecutata si verbale di sopralluogo **Allegato 4)** e con liberazione a cura e spese della procedura.

6. Vincoli ed oneri giuridici

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

6.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
Come risulta da certificati ipotecari, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

6.2.1 Iscrizioni sugli immobili

6.2.1.1 Appartamento mapp. 353 sub. 17

- Ipoteca volontaria a garanzia concessione mutuo fondiario, iscritta a Genova il 23/10/2008, Reg. Gen. N. 38446, Reg. Part. N. 7440.

A favore Banco di San Giorgio con sede a Genova, P. IVA 00651990582

Importo ipoteca € 182.000,00

Contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta **sussistente**

6.2.1.2 Box mapp. 353 sub. 100

- Ipoteca volontaria a garanzia concessione mutuo fondiario, iscritta a Genova il 23/10/2008, Reg. Gen. N. 38446, Reg. Part. N. 7440.

A favore Banco di San Giorgio con sede a Genova, P. IVA 00651990582

Importo ipoteca € 182.000,00

Contro XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione: pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 09/06/2017 Reg. Bergamo, P. IVA 03053920165 a carico XXXXXXXXXXXXXXX in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova.

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta **sussistente**

6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

Si vedano di seguito visure ipotecarie effettuate

Appartamento

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 75366 del: 03/10/2018 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 3

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di GENOVA(GE)

Catasto:F Sezione Censuaria: S

Sezione Urbana: vol Foglio: 32 Particella: 353 Subalterno: 17

Restrizioni Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate: ✓

Esclusione trascrizioni non rinnovate: ✓

Motivazione: esecuzione immobiliare

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 ISCRIZIONE del 23/10/2008 - Registro Particolare 7440 Registro Generale 38446
Pubblico ufficiale SACCO GIOVANNI Repertorio 60859/10591 del 20/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 27369 Registro Generale 35886
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2891/9990 del 05/10/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 09/06/2017 - Registro Particolare 12458 Registro Generale 18206
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3967/2017 del 21/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Box

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 78455 del: 03/10/2018 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 4

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: GENOVA(GE)

Catasto: F Sezione Censuaria: S

Sezione Urbana: vol Foglio: 32 Particella: 353 Subalterno: 100

Restrizioni: Periodo dal 03/10/1998 al 03/10/2018

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate: ✓

Esclusione trascrizioni non rinnovate: ✓

Motivazione: esecuzione immobiliare

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE del 20/01/2003 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 2144
Pubblico ufficiale SACCO GIOVANNI Repertorio 36644 del 09/01/2003
ATTO TRA VVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE del 23/10/2008 - Registro Particolare 7440 Registro Generale 38446
Pubblico ufficiale SACCO GIOVANNI Repertorio 60859/10591 del 20/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 27369 Registro Generale 35886
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2891/9990 del 05/10/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 TRASCRIZIONE del 09/06/2017 - Registro Particolare 12458 Registro Generale 18206
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3967/2017 del 21/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. Altre informazioni per l'acquirente:

A seguito di informazioni assunte presso l'Amministrazione del Condominio di Via Voltri 11 in Genova, studio Amm. con sede in Genova, Via Serrea 1/21, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: (vedi allegato 5 rendiconti amministrazione)

- Consuntivo gestione 2017
- Preventivo gestione 2018
- Situazione debitoria esecutato
- Regolamento di condominio

Dai documenti ricevuti si possono trarre le seguenti informazioni:

- Nel consuntivo del 2017 relativamente all'appartamento emerge che l'esecutato ha dei crediti nei confronti del Condominio, che coprono le rate del preventivo 2018 con la rimanenza a credito di € 266,45
 - Nel consuntivo del 2017 relativamente al box emerge che l'esecutato ha un debito di € **745,50** nei confronti del Condominio
 - Nel preventivo del 2018 relativamente al box emerge che l'esecutato ha un debito di €**348,87** nei confronti del Condominio
- Le spese medie annue di Amministrazione Ordinaria per l'appartamento sono di € 614/anno
 - Le spese medie annue di Amministrazione Ordinaria per il box sono di € 348/anno
 - alla data del 30 agosto 2018, da verifica dell'Amministratore risulta una situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio di **Euro 634,00**

Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

8.1 Conformità urbanistico edilizia

8.1.1 Progetto e agibilità

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta essere stato costruito sicuramente ante '67. Inoltre da ricerca cartografica al Comune di Genova, il progetto di costruzione dell'edificio è il n. 233/1953.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con decreto 2853 del 20/8/1959

8.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria

Non risultano presentati condoni edilizi.

8.1.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale dell'**appartamento** recuperata in Catasto (**Allegato 6a**) non è conforme all'esistente, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- è stata spostata la porta di ingresso della camera Ovest
- è stata chiuso l'accesso al ripostiglio dal corridoio e ricavato un accesso dall'ingresso
- è stato creato un varco, con demolizione di tramezza tra soggiorno e corridoio

Sarà quindi necessario presentare al catasto una variazione catastale dell'immobile per riportarne l'esatta rappresentazione grafica. Nel caso della pratica svolta da professionista, si può considerare una spesa di circa €**150**

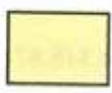
La planimetria catastale del **box** recuperata in Catasto (**Allegato 6b**) è conforme all'esistente.

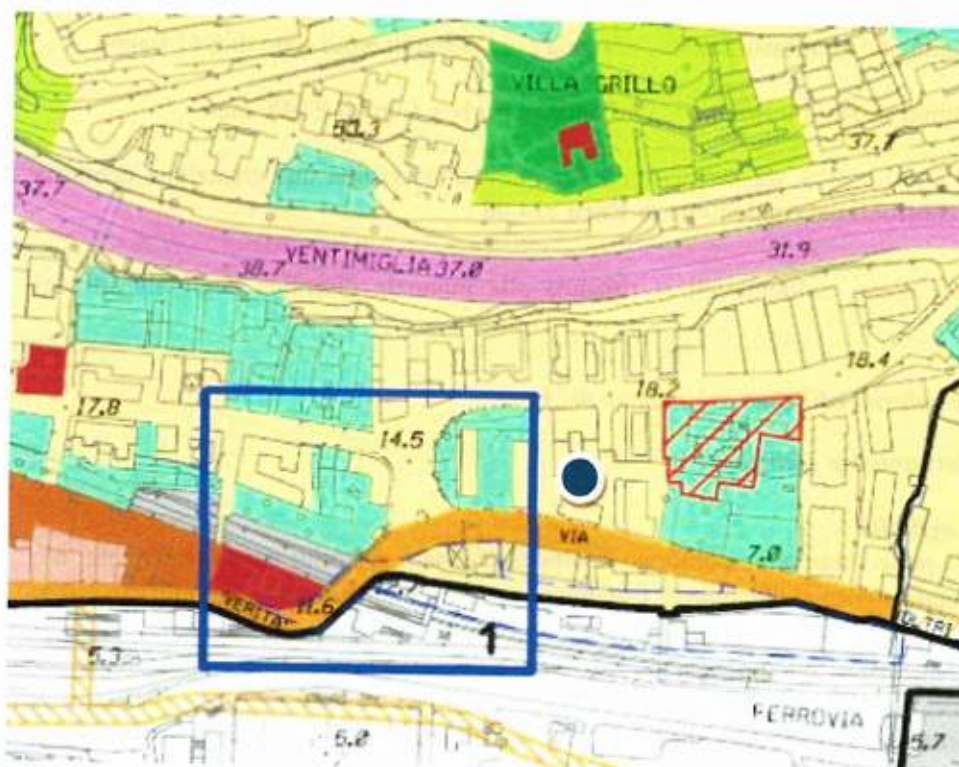
9. Indagine Urbanistica

9.1 Livello Comunale PUC

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n°

1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 al Foglio 27, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade negli ambiti PRG – AC-US

 AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale



AR-UR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE	
AR-UR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.
	Complementari	Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.
	Parcheggi privati	Parcheggi perinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te".
AR-UR-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		
Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.		
Ristrutturazione edilizia	Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.	
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione		
Sostituzione edilizia	Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto	

10. Vincoli

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

11. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare

11.1 Componenti edilizie e finiture edificio

Strutture	Cemento armato
Copertura	Tetto piano
Facciate-esterno	Intonaco tinteggiato, condizioni mediocri
Scale	Scale di distribuzione a due rampe e pianerottoli in graniglia; con pedate in marmo, condizioni in generale discrete
Ascensore	Si
Accesso	Accesso diretto da Via Voltri 11 su atrio e vano scale Condizioni buone
Portone	Portone in alluminio e vetro a due ante, condizioni buone
Atrio	Pavimento in graniglia e rampa di scale in marmo, pareti tinteggiate, condizioni buone

11.2 Componenti edilizie e finiture unità immobiliare

Porta ingresso	In legno
Infissi esterni	Infissi in alluminio bianco con vetrocamera e tapparelle in plastica verde
Infissi interni	Le porte interne sono in legno, condizioni buone
Ingresso	Pavimento in piastrelle; le pareti sono rivestite di tappezzeria beige. Condizioni buone
Bagno	Pavimento in piastrelle; pareti rivestite per circa 2mt. Il soffitto risulta tinteggiato color bianco. Condizioni buone
Sanitari bagno	Doccia, lavabo, bidet e wc sono in condizioni buone
Cucina	Pavimento in piastrelle; pareti piastrelate fino a circa 1,5m. Soffitto tinteggiato di color bianco Condizioni buone
Camera	Pavimento piastrellato, pareti in tappezzeria beige. soffitto tinteggiato di color bianco . Condizioni buone
Soggiorno	Pavimento piastrellato, pareti in tappezzeria beige. soffitto tinteggiato di color bianco . Condizioni buone
Camera nord est	Pavimento piastrellato, pareti in tappezzeria beige. soffitto tinteggiato di color bianco . Condizioni buone
Luminosità e vista	L'appartamento è abbastanza luminoso solo sul lato ovest, poiché le altre finestre invece danno sul caviedio.
Inquinamento atmosferico e acustico	La zona sembra non molto silenziosa per la vicinanza con il traffico veicolare di Via Voltri

11.3 Impianti unità immobiliare

Citofonico	Presente e funzionante
Gas	Presente
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	Allacciata a rete comunale
Idrico	Condominiale
Termico	Autonomo
Impianto televisivo	Presente

11.4 Caratteristiche Box

Porta accesso	Serranda in alluminio con telecomando elettrico
Pavimento	Piastrelle grige
Impianto Elettrico	Presente
Muratura	Tinteggiata bianco

12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

L'Attestato di Prestazione Energetica N. 35124_2018, rilasciato il 03/10/2018 con scadenza 03/10/2028, individua per l'immobile la classe energetica G (**vedi allegato 7- Attestato Prestazione Energetica**)

13. Valutazione prezzo a base d'asta

13.1 Criteri di stima

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima:

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.
- Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato.

13.2 Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quelli in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a questi ultimi, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale (vedi punto 2.2 della presente relazione), ovvero:

1) **Appartamento** pari a mq 91,10.

2) **Box** pari a mq 31,00

13.2.1 Fonti di informazione quotazioni di mercato

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia zona: Periferica VOLTRI TU.M (V.BUFFA-V.VENTIMIGLIA-V.PIETRA LIGURE)

Codice zona: D35

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1450	2100	L	5.5	8.1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1550	L	4.9	7.2	L
Autorimesse	Normale	850	1250	L	3.8	5.6	L
Box	Normale	1700	2300	L	7.3	10.8	L
Posti auto coperti	Normale	1500	2200	L	6.8	10.1	L
Posti auto scoperti	Normale	1350	2000	L	5.9	8.8	L

1) Valutazione Appartamento

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un **minimo di €1.050/mq** ed un **massimo di €1.550/mq**

Altre fonti:

Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato:
minimo € 755/mq massimo €1.087/mq
- Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato:
minimo €1.140/mq massimo €1.680/mq

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

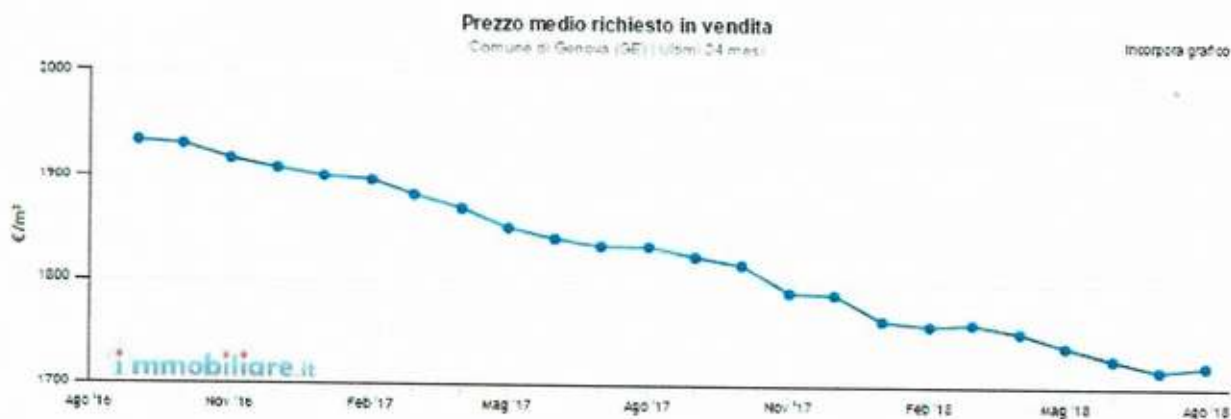
- Immobile in Via Voltri mq 82 con prezzo di vendita di **€1.878 €/mq**
- Immobile in Via Voltri mq 85 con prezzo di vendita di **€1.470€/mq**
- Immobile in Via Voltri mq 95 con prezzo di vendita di **€1.315€/mq**

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di **€ 1.100 /mq**. Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato (molteplici vendite all'asta e utenza e della zona), vedasi trend negativo di circa il 6,15% delle vendite immobiliari su Genova da agosto 2017 ad agosto 2018

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Agosto 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.721 per metro quadro, contro i € 1.834 registrati il mese di Agosto 2017 (con una diminuzione del 6,15% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Genova ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2016, con un valore di € 1.934 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Luglio 2018; per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.717 per metro quadrato.



	Nov '16	Feb '17	Mag '17	Ago '17	Nov '17	Feb '18	Mag '18	Ago '18
Prezzo Medio	1.917	1.897	1.851	1.834	1.790	1.759	1.739	1.721
Appartamento	1.877	1.848	1.814	1.799	1.753	1.725	1.703	1.683
Attico/Mansarda	2.843	2.701	2.694	2.618	2.567	2.485	2.527	2.573
Casa indipendente	2.098	2.064	2.116	2.051	2.034	2.001	1.905	1.934
Palazzo/Stabile	1.816	1.960	1.691	1.589	1.622	1.407	1.161	1.313
Rustico/Casale	859	945	898	824	810	843	819	905
Villa	2.695	2.599	2.492	2.554	2.690	2.542	2.582	2.550

- valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, trascurando il valore massimo
- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare e sistemare la camera lato ingresso)

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 1.100/mq x 91,10 mq = Euro 100.210,00**

13.3 Valutazione con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto che il capitale produce - R_n - e un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione, tale che il Valore di mercato V_m è dato dalla formula

$$V_m = R_n / r$$

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato, da cui emerge che il valore di locazione è di circa **5,0€/mq x mese**, che moltiplicati per 91,10 mq corrispondono a **455,00 €/mese**.

Il canone mensile di **455,00 €/mese** è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:
€455,00 x 12 (mesi) = €5.460,00/anno

Il **Reddito netto** annuo è dato dalla formula: **RI (reddito lordo) - S (spese a carico della proprietà)**

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:

- Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del **2%** di incidenza
- Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso vi è l'ascensore ma il riscaldamento è autonomo, quindi si ritiene di indicare una percentuale del **1%**
- Alee per sfitti ed inesigibilità: Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa del **3%**
- Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico il segmento di mercato medio-basso dell'immobile in perizia, si ritiene di poter considerare questo valore pari a **0%**
- Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo **2%**
- Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del **16%**

In totale quindi la percentuale delle **Spese** si attesta al **24,00%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€5.460,00 (1-24,00%) = €4.149,60**

A questo punto va calcolato il **Saggio di Capitalizzazione r**, che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà.

Si può stimare un Saggio medio del **4%** nell'ambito dell'attuale congiuntura economica e del tipo di immobile di medio prestigio, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia.

Correttivi applicabili:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	-0,22%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,25%
Qualificazione dell'ambiente esterno	-0,03%
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato	+0,04%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+0,03%
Caratteristiche di panoramicità	+0,00%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+0,00%
Quota rispetto al piano stradale	+0,00%
Grado di rifinitura interna ed esterna	+0,00%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	-0,02%
Età dell'edificio	-0,02%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+0,01%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	+0,00%
Totale correttivi	-0,46%

Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione r**, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **3.54%**.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di: $Vm = Rn/r$

Si ha $Vm = € 4.149,60/0,0354 = € 117.220,00$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€ 117.220,00**

Valutazione prezzo a base d'asta

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:

$(€ 100.210,30 + € 117.220,00)/2 = € 108.715,20$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro **108.715,20** arrotondati a **Euro 108.700,00**,

Da tale prezzo va effettuata una **riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 16.305,00**. Da ciò deriva che la valutazione assomma a **€ 92.395,00**

Da tale prezzo vanno inoltre detratte le spese debitorie nei confronti del condominio, pari ad **€ 634,00**

Da tale prezzo vanno detratti circa **€ 150**, considerando la necessità di aggiornare la piantina catastale come sopra definito

Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 91.611,00, arrotondabili ad Euro 91.600,00

2) Valutazione Box

Esaminando il prospetto dei valori OMI, emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi dei box variano tra un **minimo di €1.700/mq** ed un **massimo di €2.300/mq**

Altre fonti:

Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato:
minimo € 1.200/mq massimo €1.400/mq
- Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato:
minimo €1.400/mq massimo €2.000/mq

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

- Box in Via Voltri mq 17 con prezzo di vendita di **€2.117 €/mq**
- Box in Via Voltri mq 26 con prezzo di vendita di **€1.346 €/mq**
- Box in Via Voltri mq 28 con prezzo di vendita di **€1.615€/mq**

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di **€ 1.700 /mq**.

Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato (molteplici vendite all'asta e utenza e della zona), vedasi trend negativo di circa il 6,15% delle vendite immobiliari su Genova da agosto 2017 ad agosto 2018
- valore desumibile delle banche dati e dei box di zona in vendita,
- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua ubicazione, la dimensione del box, il suo buono stato di conservazione, la presenza di serranda automatizzata con telecomando.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 1.700/mq x 31,00 mq = Euro 52.700,00**

Valutazione con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi

Come già fatto per la stima dell'Appartamento si procede con la valutazione anche con il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi descritto al punto 13.3.

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato, da cui emerge che il valore di locazione è di circa **8,00€/mq x mese**, che moltiplicati per 31,00 mq corrispondono a **248,00 €/mese**.

Il canone mensile di **248,00 €/mese** è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:
€248,00 x 12 (mesi) = €3.000,00

Il **Reddito netto** annuo è dato dalla formula: **RI** (reddito lordo) - **S** (spese a carico della proprietà)
Valutando le spese a carico della proprietà nell'ordine del **24,0%**, secondo le voci già esaminate per l'appartamento

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€2.976,00 (1-24,00%) = €2.262,00**

Utilizzando lo stesso saggio di capitalizzazione impiegato per la stima dell'Appartamento, comprensivo dei correttivi specifici applicati, lo stesso ammonta al **3.57%**.

Si ha $V_m = \frac{€2.262,00}{0,0357} = €63.354,00$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€ 63.354,00**

Valutazione prezzo a base d'asta

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:

$(€52.700,00 + €63.354,00) / 2 = € 58.027,00$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro **€ 58.027,00** arrotondati a Euro **58.000,00**.

Da tale prezzo va effettuata una **riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per i vizi**, ovvero **€ 8.700,00**. Da ciò deriva che la valutazione assomma a **€ 49.300,00**

Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 49.300,00.

LOTTO UNICO:

1) Appartamento sito in Genova, Via Voltri n. 11, posto al piano secondo, distinto con l'interno 11, della consistenza di vani catastali 5,5, composto da ingresso, soggiorno, bagno, due camere, cucina e ripostiglio

Avente superficie lorda di 89,00 mq e superficie commerciale di 91,10mq

Valore a base d'asta Euro 91.600,00

(Euro novantunomilaseicento)

2) Box sito in Genova, posto al piano terreno, con accesso centrale autorimessa in comune da Via Voltri 27R, identificato con il num. 4. Avente superficie netta interna di mq 29,00 e superficie commerciale di mq 31,00

Valore a base d'asta Euro 49.300,00

(Euro novantunomilaseicento)

14 Divisione in lotti

Considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto: **Appartamento**, dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

15 Elenco operazioni peritali svolte

- Nomina con ordinanza in data 05/03/2018 esperto per la stima dell'immobile pignorato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Balba
- Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 17/03/2018:
- Esperimento di sopralluogo in data 10/04/2018 presso l'immobile pignorato, con riprese fotografiche e rilievo
- Inoltro mail Amministratore con richiesta documentazione

15.1 Accertamenti presso uffici pubblici

- Anagrafe Comune di Genova - richiesta certificato storico residenza e stato di famiglia
- Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Comune di Genova ufficio condono
- Ricerche per sussistenza vincoli paesaggistici e architettonici
- Ricerche per reperimento visura ipotecaria immobile
- Ricerche per reperimento piante catastali immobili
- Ricerche per inquadramento urbanistico immobili

Elenco Allegati

- **Allegato 1a** : copia perizia formato Privacy
- **Allegato 1a-1b**: Scheda riepilogativa immobili
- **Allegato 2a-2b**: Restituzione rilievo immobili sc. 1:100
- **Allegato 3a-3b**: Visure catastali
- **Allegato 4**: Verbale di sopralluogo
- **Allegato 5**: Rendiconti amministrazione condominio
- **Allegato 6a-6b**: Piantine catastali
- **Allegato 7**: Attestato Prestazione Energetica
- **Allegato 8**: Copia atto provenienza

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della Legge 80/2005

La sottoscritta Arch. Elisabetta Pandolfini, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla **UNIONE BANCHE ITALIANE SPA**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXX**, comunica di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti e intervenuti a mezzo PEC ed ai debitori a mezzo di posta ordinaria, adempiendo ai disposti dell'art. 173bis della Legge 80/2005.

In fede
Genova, 03/10/2018

L'Esperto

Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

