

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sardella Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 365/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 365/2015 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.525,00	12



All'udienza del 06/05/2016, il sottoscritto Arch. Sardella Paolo, con studio in Via G.B. Pergolesi, 10 - 60035 - Jesi (AN), email paolo.resarchitetti@gmail.com, PEC paolo.sardella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - strada di San Bonaventura 282 (Coord. Geografiche: 43°37'30"N 13°12'3"E)

DESCRIZIONE



I tre beni pignorati corrispondono ad una casa di civile abitazione ubicata in zona rurale nel Comune di Senigallia, lungo la strada di san Bonaventura in Frazione Filetto, al confine con il Comune di Morro d'Alba. Il fabbricato dista circa 4 km da Morro D'Alba e 13 km da Senigallia e si trova in posizione panoramica lungo un percorso di crinale che si snoda tra le colline. Si tratta di una casa di civile abitazione unifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra e che deriva dalla ristrutturazione di una preesistente casa colonica il cui impianto originario è presente nelle mappe storiche IGM di fine '800, ma che è stato notevolmente alterato nel corso del tempo. Il fabbricato è circondato da un'area di pertinenza, per la maggior parte in piano, adibita a verde privato e avente una superficie di 2400 mq circa, al netto del sedime del costruito. Nel lotto di pertinenza della casa sono compresi anche un fabbricato adibito a deposito e legnaia ed un manufatto, sprovvisto di permesso di costruire e non censito al Catasto, un tempo adibito a pollaio, e che oggi versa in stato di abbandono. Sul prospetto principale della casa e in aderenza al deposito/legnaia sono presenti due tettoie, usate l'una come spazio di soggiorno esterno e l'altra come riparo per automezzi, che non sono però regolari dal punto di vista urbanistico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - strada di San Bonaventura 282

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'atto di provenienza è specificato che alla data di acquisto degli immobili i signori **** Omissis **** erano in regime di comunione legale dei beni. In data 11/07/2014 gli stessi hanno optato per la separazione dei beni con atto notarile i cui estremi sono riportati nell'estratto dell'atto di matrimonio allegato al fascicolo della procedura. La relazione notarile e la documentazione catastale riportano entrambe che i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con la strada di san Bonaventura e con terreni agricoli di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,30 mq	167,40 mq	0,75	125,55 mq	260,00 m	Terra
Abitazione	131,30 mq	167,40 mq	0,9	150,66 mq	285,00 m	Primo
Locale di deposito	23,90 mq	34,20 mq	0,20	6,84 mq	0,00 m	
Area di pertinenza	2400,00 mq	2400,00 mq	0,01	24,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				307,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				307,05 mq		

Allo stato attuale la casa si configura come abitazione unifamiliare su due livelli, con zona giorno al PT e zona notte al P1, collegate tramite una scala interna. Le planimetrie catastali riportano invece tre subalterni e un'altra configurazione: un'appartamento residenziale (sub.3) e un laboratorio artigianale (sub.4) al PT e un'altra abitazione (sub.5) al P1. La presenza di una scala esterna in muratura permette l'accesso al P1, rendendolo indipendente dal PT, anche se quest'ultimo non presenta caratteristiche compatibili con l'uso abitativo, in quanto le altezze interne nette dei vani sono minori di m. 2,70. Per questo motivo il CTU ha ritenuto di applicare un coefficiente di 0.75 nel calcolo della superficie convenzionale. Per il piano primo invece il coefficiente di 0.90 applicato tiene conto dello stato conservativo generale del costruito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalle visure catastali e dalla dichiarazione notarile i titolari dei beni risultano essere, in regime di comunione dei beni, i signori **** Omissis **** e corrispondono a quelli reali. Al Catasto non risulta la scelta fatta dai **** Omissis **** con la quale, nel 2014, sono passati in regime di separazione dei beni.

Le visure storiche allegate alla presente perizia riportano come intestatari dei beni pignorati, fino al 29/12/1998 **** Omissis **** e dal 29/12/1998 **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	146	3		A3	1	5 vani	106 mq	175,6 €	T	
	124	146	4		C3	6	46 mq	58 mq	130,66 €	T	
	124	146	5		A3	3	8 vani	171 mq	388,38 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
124	146				Ente urbano		00 29 06 mq			si	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie depositate in Catasto in data 16/12/1986 non riportano la divisione in due vani più disimpegno del laboratorio artigianale al PT (sub.4), usati come lavanderia/ripostiglio e come studio per lo svolgimento della professione da parte del **** Omissis ****.

La planimetria relativa agli spazi abitativi del primo piano (sub.5) non è stata aggiornata nella configurazione della distribuzione interna, variata a seguito di un intervento di Manutenzione Straordinaria risalente al 1998 e autorizzato con la pratica edilizia n.98/699 del 02/10/1998, che si allega al deposito.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino degli elementi di finitura (tinteggiatura, riprese di intonaco, controsoffitti piano primo, risanamento degli infissi in legno del PT e degli scuri in legno di tutte le finestre) e per interventi di consolidamento di alcuni tratti di muratura nei quali sono visibili delle lesioni.

ASTE GIUDIZIARIE® CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'impianto tipologico della casa è quello caratteristico delle case rurali marchigiane, a pianta rettangolare con tetto a capanna e scala esterna in muratura per accedere al primo piano. In pianta si individuano tre celle murarie rettangolari definite da pareti portanti in muratura piena con larghezza pari a tre teste di mattoni.

Dal sopralluogo risulta che al piano terra sono ubicati cucina con zona pranzo, soggiorno, bagno, lavanderia e studio. Al primo piano cinque camere doppie, uno studio e due bagni. Da una scala ricavata all'interno di una delle camere si accede al locale sottotetto.

Le fondazioni del fabbricato sono continue, probabilmente in mattoni e/o pietrame e, come per quasi tutte le case coloniche, probabilmente poco profonde. La copertura è formata da travi e travetti di legno, pannelle di laterizio e manto di finitura in tegole piane marsigliesi, priva di coibentazione termoacustica. I due livelli della casa sono collegati da una scala interna ed una esterna, entrambe in muratura. il solaio di interpiano è in laterocemento. I pavimenti sono di piastrelle ceramiche e di parquet in listoncini di legno nelle camere del primo piano. Gli infissi esterni sono di legno al piano terra e di alluminio al piano primo, con doppi vetri e dotate di portelloni esterni di legno che permettono l'oscuramento. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con generatore di calore alimentato a GPL con radiatori a parete. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico ed elettrico. Nei portelloni esterni è installato un impianto di allarme che segnala eventuali effrazioni.

La casa è circondata sui quattro lati da un'area di pertinenza destinata a verde e sul confine NE sorge un manufatto adibito a legnaia, ripostiglio e dotato di forno a legna, che è però inutilizzabile a causa del crollo della volta del forno. Sono state inoltre realizzate, senza autorizzazioni edilizie, due tettoie, una addossata alla parete SE della casa e una adiacente alla legnaia, la prima con funzione di spazio coperto esterno di soggiorno e l'altra per il ricovero di auto.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato ****
Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla visura ipotecaria effettuata in data 13/02/2024 non risultano atti successivi al pignoramento immobiliare n.11865 del 09/10/2015 riportato nella relazione notarile. L'atto di provenienza viene depositato insieme alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dall'ispezione ipotecaria del 13/02/2024 non risultano ulteriori trascrizioni dopo quella del 09/09/2015 relativa alla trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili pignorati ricadono in zona territoriale omogenea E - agricola (art.19 NTA) e sono compresi nella fascia di tutela dei crinali così come regolata dall'art.34, in cui è vietata qualsiasi nuova edificazione ma è permesso il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'edificio pignorato è classificato inoltre come edificio IGM, ovvero già presente nelle carte storiche, anche se nel corso del tempo ha subito interventi che ne hanno alterato i caratteri originari. Gli interventi previsti per questi manufatti arrivano al risanamento Conservativo di tipo B, come previsto dalla normativa di intervento per gli edifici IGM 1892-95, documento allegato al PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Senigallia risultano le seguenti pratiche edilizie:

a) Richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 per cambio d'uso con opere non strutturali e senza aumento di volume dei locali al piano terra da annessi agricoli ad abitazione. La presentazione della pratica risale al 1986, ma il permesso in sanatoria non è stato mai rilasciato in quanto non sono state depositate le integrazioni richieste dal Comune né è stata pagata per intero l'oblazione prevista. Ad oggi essa potrebbe aggirarsi intorno agli ottomila Euro, calcolando sanzione ed interessi legali, ma è necessario un nuovo conteggio dettagliato da parte dell'Ufficio Condono.

Si fa inoltre presente che l'eventuale rilascio del permesso in sanatoria non regolarizza la situazione relativa all'altezza interna dei locali che non risulta compatibile con l'uso residenziale, in quanto minore di m. 2,70.

b) Autorizzazione Edilizia 98/699 del 2/10/1998 con la quale venivano autorizzate opere di manutenzione straordinaria al primo piano del fabbricato, consistenti in diversa distribuzione interna, rifacimento di due bagni e sostituzione degli infissi esterni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - strada di San Bonaventura 282

I tre beni pignorati corrispondono ad una casa di civile abitazione ubicata in zona rurale nel Comune di Senigallia, lungo la strada di san Bonaventura in Frazione Filetto, al confine con il Comune di Morro d'Alba. Il fabbricato dista circa 4 km da Morro D'Alba e 13 km da Senigallia e si trova in posizione panoramica lungo un percorso di crinale che si snoda tra le colline. Si tratta di una casa di civile abitazione unifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra e che deriva dalla ristrutturazione di una preesistente casa colonica il cui impianto originario è presente nelle mappe storiche IGM di fine '800, ma che è stato notevolmente alterato nel corso del tempo. Il fabbricato è circondato da un'area di pertinenza, per la maggior parte in piano, adibita a verde privato e avente una superficie di 2400 mq circa, al netto del sedime del costruito. Nel lotto di pertinenza della casa sono compresi anche un fabbricato adibito a deposito e legnaia ed un manufatto, sprovvisto di permesso di costruire e non censito al Catasto, un tempo adibito a pollaio, e che oggi versa in stato di abbandono. Sul prospetto principale della casa e in aderenza al deposito/legnaia sono presenti due tettoie, usate l'una come spazio di soggiorno esterno e l'altra come riparo per automezzi, che non sono però regolari dal punto di vista urbanistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 146, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 124, Part. 146, Sub. 4, Categoria C3 - Fg. 124, Part. 146, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 146, Qualità Ente urbano, Graffato sì

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

Valore di stima del bene: € 153.525,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico di vendita.

I valori di riferimento si riferiscono a quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate. Il valore complessivo è stato calcolato su una superficie convenzionale ridotta rispetto alla effettiva Superficie Lorda commerciale, in quanto tiene conto delle criticità del fabbricato già descritte nei paragrafi precedenti e dei costi da sostenere per il rilascio del permesso in sanatoria, valutati in circa 11.000-12.000 Euro tra oneri concessori e spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Fabbricato civile Senigallia (AN) - strada di San Bonaventura 282	307,05 mq	500,00 €/mq	€ 153.525,00	100,00%	€ 153.525,00
Valore di stima:					€ 153.525,00

Valore di stima: € 153.525,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 143.525,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sardella Paolo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - strada di San Bonaventura 282

I tre beni pignorati corrispondono ad una casa di civile abitazione ubicata in zona rurale nel Comune di Senigallia, lungo la strada di san Bonaventura in Frazione Filetto, al confine con il Comune di Morro d'Alba. Il fabbricato dista circa 4 km da Morro D'Alba e 13 km da Senigallia e si trova in posizione panoramica lungo un percorso di crinale che si snoda tra le colline. Si tratta di una casa di civile abitazione unifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra e che deriva dalla ristrutturazione di una preesistente casa colonica il cui impianto originario è presente nelle mappe storiche IGM di fine '800, ma che è stato notevolmente alterato nel corso del tempo. Il fabbricato è circondato da un'area di pertinenza, per la maggior parte in piano, adibita a verde privato e avente una superficie di 2400 mq circa, al netto del sedime del costruito. Nel lotto di pertinenza della casa sono compresi anche un fabbricato adibito a deposito e legnaia ed un manufatto, sprovvisto di permesso di costruire e non censito al Catasto, un tempo adibito a pollaio, e che oggi versa in stato di abbandono. Sul prospetto principale della casa e in aderenza al deposito/legnaia sono presenti due tettoie, usate l'una come spazio di soggiorno esterno e l'altra come riparo per automezzi, che non sono però regolari dal punto di vista urbanistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 146, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 124, Part. 146, Sub. 4, Categoria C3 - Fg. 124, Part. 146, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 146, Qualità Ente urbano, Graffato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili pignorati ricadono in zona territoriale omogenea E - agricola (art.19 NTA) e sono compresi nella fascia di tutela dei crinali così come regolata dall'art.34, in cui è vietata qualsiasi nuova edificazione ma è permesso il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'edificio pignorato è classificato inoltre come edificio IGM, ovvero già presente nelle carte storiche, anche se nel corso del tempo ha subito interventi che ne hanno alterato i caratteri originari. Gli interventi previsti per questi manufatti arrivano al risanamento Conservativo di tipo B, come previsto dalla normativa di intervento per gli edifici IGM 1892-95, documento allegato al PRG.

Prezzo base d'asta: € 143.525,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.525,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - strada di San Bonaventura 282		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 146, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 124, Part. 146, Sub. 4, Categoria C3 - Fg. 124, Part. 146, Sub. 5, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 124, Part. 146, Qualità Ente urbano, Graffato sì	Superficie	307,05 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino degli elementi di finitura (tinteggiatura, riprese di intonaco, controsoffitti piano primo, risanamento degli infissi in legno del PT e degli scuri in legno di tutte le finestre) e per interventi di consolidamento di alcuni tratti di muratura nei quali sono visibili delle lesioni.		
Descrizione:	I tre beni pignorati corrispondono ad una casa di civile abitazione ubicata in zona rurale nel Comune di Senigallia, lungo la strada di san Bonaventura in Frazione Filetto, al confine con il Comune di Morro d'Alba. Il fabbricato dista circa 4 km da Morro D'Alba e 13 km da Senigallia e si trova in posizione panoramica lungo un percorso di crinale che si snoda tra le colline. Si tratta di una casa di civile abitazione unifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra e che deriva dalla ristrutturazione di una preesistente casa colonica il cui impianto originario è presente nelle mappe storiche IGM di fine '800, ma che è stato notevolmente alterato nel corso del tempo. Il fabbricato è circondato da un'area di pertinenza, per la maggior parte in piano, adibita a verde privato e avente una superficie di 2400 mq circa, al netto del sedime del costruito. Nel lotto di pertinenza della casa sono compresi anche un fabbricato adibito a deposito e legnaia ed un manufatto, sprovvisto di permesso di costruire e non censito al Catasto, un tempo adibito a pollaio, e che oggi versa in stato di abbandono. Sul prospetto principale della casa e in aderenza al deposito/legnaia sono presenti due tettoie, usate l'una come spazio di soggiorno esterno e l'altra come riparo per automezzi, che non sono però regolari dal punto di vista urbanistico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato **** Omissis ****		

