

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 526/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 526/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.878,10</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 14/02/2024, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 335,8380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2024 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 Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Il bene consiste in un fabbricato a corpo isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, Via Zella civ. 14, costituito da due piani fuori terra. L'immobile si articola su un appezzamento di terreno di poco sopraelevato rispetto alla sede stradale a cui risulta collegato con una breve rampa scalettata pedonale, afferente esclusivamente alla proprietà e chiusa con cancello metallico.

Via Zella si snoda sulle alture di Certosa, proprio al limite tra la zona densamente costruita e l'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico a tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Zella è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circoscrizione Rivarolo.

Tutta l'area circostante l'edificio è fortemente connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi le cui carreggiate, a mezzo di cavalcavia, incrociano i sottostanti percorsi delle vie cittadine. Le aperture finestrate dell'edificio in oggetto, infatti, hanno visuale diretta sull'autostrada, in un tratto protetto da alte barriere tra le Gallerie di Certosa e Maltempo.

L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia,

permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo.

La parte bassa della zona risulta ben servita dalla rete di trasporto pubblico, in particolare l'edificio in oggetto dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla stazione della metropolitana di Brin da cui parte la linea bus collinare I04 che vi transita in prossimità.

L'area risulta coperta anche dal servizio a chiamata Taxibus realizzato con l'obiettivo di razionalizzare il sistema di trasporto pubblico nelle zone a minore domanda. Più impegnativo è, certamente, l'accesso pedonale all'immobile, mentre l'area è raggiungibile facilmente con mezzo privato. Nei pressi dell'immobile non sono segnati stalli di sosta, ma il parcheggio risulta possibile. Non sono presenti esercizi commerciali o servizi nelle immediate vicinanze, mentre l'area centrale della delegazione è dotata di tutti i servizi con anche esercizi commerciali di richiamo cittadino.

La vendita del bene 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.

Sopralluogo effettuato in data 26/03/2024 alla presenza del Custode nominato e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
L'immobile essendo proprietà di una società rientra nel campo di applicazione IVA.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 20/01/2025 è stata compiuta ulteriore Ispezione Ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando Iscrizioni e Trascrizioni.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si allega visura camerale della società Esecutata.

## CONFINI

Corpo di fabbrica isolato con annessa area di pertinenza confinante a Nord con via Zella e sugli altri lati con terreno censito al N.C.T. al mappale 459, foglio 36.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,40 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	0,00 m	
Giardino	138,00 mq	138,00 mq	0,10	13,80 mq	0,00 m	
Giardino	232,00 mq	232,00 mq	0,02	4,64 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>156,44 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>156,44 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'u.i. si articola su 2 piani.

Il piano terra dell'immobile è composto da tre ambienti, oltre al vano scala e bagno:

- zona ingresso da cui si diparte la scala di collegamento al piano superiore, con sottoscala dotato di finestrino, di superficie complessiva pari a mq. 7,40;
- vano allo stato attuale destinato a cucina, di superficie netta pari a circa mq. 15,00, con finestra prospettante sul fronte principale e porta di collegamento diretto al bagno, con altezza interna pari a ml. 2.86;
- bagno di superficie netta pari a circa mq. 4,60, con finestrino porgente sul fronte laterale;
- vano 1, attualmente identificabile come vano di sgombero, di superficie netta pari a circa mq. 16,30, con finestra prospettante sul fronte principale, con altezza interna pari a ml. 2.63;
- vano 2, attualmente identificabile come vano di sgombero, di superficie netta pari a circa mq. 18, con finestra prospettante sul fronte principale e finestra prospettante sul fronte laterale.

Il piano primo dell'immobile comprende:

- vano distribuzione ove sbarca la rampa di scale di collegamento;
- camera attualmente destinata a studio, di superficie netta pari a circa mq. 16,30, con finestra prospettante sul fronte principale;
- camera matrimoniale, di superficie netta pari a circa mq. 18,70, con finestra prospettante sul fronte principale e finestrino prospettante sul fronte retro;
- bagno di superficie netta pari a circa mq. 4,60, con finestrino porgente sul fronte laterale.

L'altezza interna, misurata al controsoffitto in doghe lignee perlinate, è pari ml 2,90.

L'immobile si completa poi con sottotetto accessibile da scala metallica a pioli dal vano distribuzione del secondo piano.

Del sottotetto, solo visionato, non è stata rilevata l'altezza; la sua superficie non è stata computata.

La proprietà si completa con un'area di pertinenza esterna, catastalmente indicata come di mq. 370,00 per i cui dettagli si rimanda alla sezione "dati catastali" della presente perizia.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 10% dell'area scoperta fino alla concorrenza con la superficie dell'immobile e il 2% per la parte eccedente. Nonostante le discrasie evidenziate nella citata sezione "Dati catastali" e deducibili graficamente dallo schema di raffronto tra planimetria catastale e rilievo, si è verificata la concordanza tra la superficie commerciale rilevata e la superficie indicata nella visura catastale ove si specifica che il dato superficiale esclude le aree scoperte. Ponderati tutti gli aspetti si è ritenuto quindi di indicare nella superficie convenzionale complessiva lo stesso dato riportato in visura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1996 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 36, Part. 458, Sub. 3 Categoria A3
Dal 05/07/2004 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 36, Part. 458, Sub. 3 Categoria A3
Dal 29/12/2005 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 36, Part. 458, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 402,84 Piano T - 1

La data 20/02/2024 si riferisce alla Visura Storica per immobile.

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Si registrano imprecisioni nella cronologia ante 29/12/2005.

Si allega alla presente perizia anche la Visura Storica relativamente al Catasto Terreni, richiamata anche alla Sezione "Consistenza immobile": è stato verificato che in essa sono riportati più specificatamente i passaggi di proprietà alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre non si registra l'atto di provenienza all'attuale società esecutata: nel caso specifico quindi i titolari catastali non corrispondono a quelli reali; tuttavia, risulta evidente che la planimetria catastale riferita al NCEU, Riv. 36, mappale 458, sub 3 riporta graffato immobile e terreno.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	36	458	3	4	A3	1	6 vani	138 mq	402,84 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 21/05/1995 e lo stato attuale dell'immobile risultano difformità di duplice carattere:

- discrasie di livello grafico annoverabili nella definizione del perimetro e scansione delle bucatore;
- discrasie derivanti da intercorse evidenti modifiche quali la demolizione di una tramezza della camera matrimoniale del piano primo che ha consentito la realizzazione di un ampio locale con l'eliminazione di un ripostiglio; l'ampliamento volumetrico al piano terra (bagno), ove in luogo di un ripostiglio è stato realizzato un servizio igienico. Si rileva anche una modifica nella destinazione d'uso dei vani con trasformazione di una

cantina in cucina. Nella planimetria datata 1995 è, inoltre, rappresentata una tettoia allo stato attuale non presente.

La planimetria catastale citata identifica in maniera inequivocabile la proprietà come composta dal volume della costruzione e di una porzione esterna. In riferimento a quest'ultima si segnala che graficamente non risulta, tuttavia, rappresentata la rampa scalettata che dalla quota di via Zella consente di superare il dislivello di quota su cui si articola l'abitazione.

Si ritiene, pertanto, necessario provvedere alla redazione della variazione planimetrica catastale mediante elaborato Docfa.

Come esposto nella sezione "Consistenza immobile" si sottolinea che nella visura catastale del N.C.E.U. per il fabbricato identificato: Sez. urbana RIV, foglio 36, mappale 458, subalterno 3, il dato relativo alla superficie non comprende le aree esterne. La consistenza della porzione risulta deducibile dalla visura dello stesso mappale al Catasto terreni, che identifica l'area come Ente Urbano di superficie mq. 370,00; il rilievo dell'area in fase di sopralluogo non è stato realizzato a causa di abbondante vegetazione infestante che ha reso anche impossibile verificare la presenza di una delimitazione fisica del lotto verso sud, mentre il confine est sembra identificabile con un salto di quota; i confini nord e ovest risultano inequivocabilmente determinati dal muro di confine sulla via Zella.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava parzialmente arredato, ma non sembrava fruito con regolarità.

Nel complesso presentava uno stato di conservazione precario:

- al piano terra il bagno risultava completamente allagato e non accessibile; i vani 1 e 2 in stato di abbandono; il vano denominato 2, inoltre, organizzato in volume autonomo e giustapposto al corpo principale, presentava copertura in parte crollata con cielo a vista. Cucina, atrio e sottoscala presentavano pareti degradate con presenza di umidità di risalita molto importante. In buone condizioni apparivano la scala di collegamento al piano superiore e l'intradosso ligneo del solaio della cucina.

- al piano primo le condizioni manutentive generali apparivano migliori anche se con evidenti segni di degrado ascrivibili a problematiche infiltrative e di umidità. Anche al secondo piano appare significativo segnalare l'intradosso del solaio ligneo della camera/studio.

Esternamente facciate e copertura dimostrano evidenti problematiche di vetustà.

I serramenti esterni (finestre) sono in generale di tipologia datata, in alluminio (finestra cucina in PVC); gli elementi oscuranti dei vani principali sono costituiti da persiane alla genovese: di tipologia in PVC in buone condizioni di manutenzione quelli al piano terra, in legno, degradati, quelli del piano primo.

L'area esterna nella porzione a verde risultava in totale abbandono; poco curata la porzione in battuto di cemento immediatamente limitrofa alla costruzione.

L'immobile viene dichiarato privo di riscaldamento e dotato di acqua calda sanitaria solo nel bagno del primo piano con produzione tramite boiler elettrico. L'impianto idrico non è stato testato anche se il totale allagamento del bagno a piano terra testimonia la sussistenza di problematiche.

L'impianto elettrico risultava funzionante, in parte ripristinato ma nel complesso non a norma.

In cucina è presente una stufa con tubazione di scarico a vista nel sottoscala (dichiarata come non utilizzata/utilizzabile).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio a pianta pressoché rettangolare costituito da un corpo centrale principale cui sono addossati: un corpo corrispondente in pianta al locale indicato come "Vano 2" ad un solo piano; un corpo al solo piano terra ove è stato realizzato un locale igienico e un volume al solo piano primo, ove parimenti è stato realizzato un bagno. Tale ultimo volume è riconoscibile nelle tipiche forme dei vani oggi interamente chiusi ed in origine conformati come modesto balcone da cui si accedeva ad un piccolo volume ospitante il wc. Il fabbricato è realizzato in muratura conclusa per tutti i volumi di cui è composta con copertura a struttura lignea con manti in tegole; non è stato possibile prendere visione e valutare lo stato della copertura del corpo principale, mentre quella relativa alla porzione del Vano 2 è in stato fatiscente.

Gli orizzontamenti sono realizzati in solai lignei; in parte con controsoffitti intonacati all'intradosso in parte a vista.

Le facciate risultano in parte intonacate con finitura estremamente degradata ed in parte con mattoni a vista. Le pareti interne ed i soffitti, ad esclusione di quelli della cucina al piano terra e della camera/studio al primo piano sono intonacati e tinteggiati. Nel paragrafo "stato di conservazione" della perizia sono state evidenziate le molteplici criticità riferite alla manutenzione del bene; le finiture risultano in generale, comunque, di tipologia ordinaria; i pavimenti interni sono finiti in piastrelle di varie fogge; parimenti in piastrelle risultano i rivestimenti dei bagni.

La porta di ingresso è di tipo blindato di tipologia recente.

La porzione esterna limitrofa alla costruzione presenta pavimento in battuto di cemento; la restante porzione di area esterna è allo stato ricoperta da vegetazione infestante. Il perimetro esterno è delimitato verso la strada pubblica in parte con parapetto in mattoni, in parte con inferriata metallica su cui a livello della strada si apre il cancello di ingresso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base delle dichiarazioni verbalizzate al momento del sopralluogo, verificate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, l'immobile risulta residenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario al 50% della società esecutata; egli riferiva, inoltre, l'esistenza di un accordo scritto ma non registrato con il socio. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarava di essere in stato libero. Presso l'immobile non risultano altri residenti.

Si allegano: certificato di movimentazione individui e elenco domiciliati, rilasciati dall'Ufficio anagrafe in data 20/12/2024.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Federico Guasti	04/12/2002	42788	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Milano	04/01/2003	236	308

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Noli	29/12/2005	55696	18390
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Denova	11/01/2006	1513	996
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza a rogito Notaio Angelo Noli, del 29/12/2005 rep. 55696.

Il bene in oggetto in data antecedente al 29/12/2005 risulta, unitamente ad altre proprietà sia limitrofe, sia dislocate sul territorio italiano ed europeo, passato in proprietà a diverse società per fusione ed incorporazione delle stesse. Tale situazione si deduce sia dall'atto di provenienza del Notaio Noli, sia dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti della procedura ed allegata alla presente perizia.

Si ritiene di richiamare:

- Atto a rogito notaio Ruben Israel di Milano del 22/12/2003 n. rep. 8158: incorporazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale ha assunto in nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "quale modifica di denominazione è stata trascritta a Genova il 02/01/2004 n. part 53 con la precisazione che con atto a rogito notaio Elena Terrenghi di Milano del 05/07/2004 n rep 10674 è stato rettificato il citato atto notaio Ruben Israel del 22/12/2003 in quanto non risultavano indicate le particelle 458 sub 3 del foglio 36 e 920, 922 sub 1 e sub. 2 e 921 graffata, tutte del foglio 37 del NCEU di Genova;

- Atto a rogito notaio Federico Guasti di Milano del 04/12/2002 n. rep 42788 (che si allega alla presente perizia): incorporazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mantenimento della denominazione sociale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Negli allegati di tale atto si riporta l'elenco degli immobili di proprietà tra i quali si segnala relativamente alla città di Genova il bene oggetto di stima.

- Si segnala altresì che dalla lettura degli atti si deducono cambi di partita iva della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* benché ne venga mantenuta identica denominazione; nell'elenco atti sopra riportato si è inserito il numero di partita iva riportato nell'atto di provenienza all'attuale società esecutata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 11/01/2006  
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 209  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Angelo Noli  
Data: 29/12/2005  
N° repertorio: 255697  
N° raccolta: 18391
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 11/11/2014  
Reg. gen. 26097 - Reg. part. 3713  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 53.430,24
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo del 14/04/2015 rep. 1697/4815 emesso da Equitalia  
Iscritto a Genova il 16/04/2015  
Reg. gen. 8605 - Reg. part. 1300  
Importo: € 122.956,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 61.478,29
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/11/2016 Rep. 3540/4816 emesso da equitalia servizi di Riscossione  
Iscritto a Genova il 01/12/2016  
Reg. gen. 35931 - Reg. part. 6036  
Importo: € 62.290,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.145,35

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 20/12/2023  
Reg. gen. 42988 - Reg. part. 34065  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC):

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con

Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto risulta inserito in Zona AC-NI, Ambito di conservazione del territorio non insediato per una porzione del lotto pari al 33,71% (funzioni principali ammesse: agricoltura e allevamento; sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali); in Zona AR-UR, Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale per una porzione del lotto pari al 66,29% (funzioni ammesse: 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).

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali:

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è ascrivibile all'edilizia rurale collocabile per tipologia costruttiva al periodo a cavallo tra la fine dell'Ottocento e i primi Novecento. Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non è stato rinvenuto il progetto dell'edificio. Presso l'Edilizia Privata non sono depositati progetti né di costruzione, né di eventuale ricostruzione e non risultano protocollate richieste di autorizzazione inerenti progetti di opere interne afferenti l'immobile in oggetto.

La planimetria catastale vigente risulta datata 21/05/1995.

In applicazione al D.P.R. 380/2001 ed alle successive modifiche legislative introdotte con il DL 69/2024 tuttavia, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (1942), lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Sono stati, pertanto compiuti approfondimenti verificando:

- sulla base della documentazione storica aerofotogrammetrica del Comune di Genova che l'immobile era esistente nella forma pressoché identica all'attuale, al 1956 in quanto chiaramente visibile dalla ripresa aerea datata appunto 1956;
- sulla base della cartografia storica inviata dall'Ufficio toponomastica del Comune di Genova che alla data del 1950 l'immobile risultava rappresentato e già individuato con il numero civico 14; presso l'Ufficio non risultano, però, conservati atti di assegnazione del civico;
- che l'immobile, sulla base dell'estratto riferito alla "Movimentazione" dei residenti all'indirizzo di Via Zella 14, al 16/03/1934 risultava residenza dalla nascita di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Tale ultima informazione già fondamentale per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile è stata confermata dalla verifica catastale compiuta presso l'Agenzia delle Entrate. La Certificazione catastale rilasciata attesta che l'estratto di mappa del NCT (avente quale data di inizio conservazione il 01/08/1954) è stato realizzato sulla

base di rilevamenti sul territorio che vanno dagli anni 1934 - 1936; nella mappa stessa l'immobile viene raffigurato nelle forme pressoché identiche a quelle riportate nella planimetria catastale vigente del 1995 (compreso tratteggio identificabile nella tettonia riportata, appunto, nella planimetria del 1995).

E' stata inoltre presa visione delle trascrizioni delle Partite catastali verificando che la porzione identificata al n. 458, unitamente a molte altre proprietà, è stata oggetto di cessione volontaria alla Banca Popolare cooperativa di Novara in pagamento di crediti con atto a rogito notaio Francesco Pignone datato 14 luglio 1936 n. 2823, registrato a Genova il 29/07/1936 n. 1005, vol. 550.

Sula base delle indagini svolte, si è quindi accertato che l'immobile è stato realizzato ante 1942 e più in particolare ante 1936, potendo attestare la legittimità della costruzione.

Non è stato reperito il decreto di abitabilità dell'edificio potendolo comunque ritenere realizzato antecedentemente all'obbligo di possesso (in vigore col R.D.1265/1934).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria vigente datata 1995, è possibile rilevare una diversa distribuzione planimetrica sostanzialmente afferente alla demolizione della parete divisoria che delimitava un vano ripostiglio al primo piano, poi demolito per realizzare un'ampia stanza. L'aspetto ritenuto più delicato si riferisce all'ampliamento a piano terra del volume giustapposto al corpo principale con cambio di destinazione da ripostiglio a bagno e modifica dell'apertura finestrata originaria. Non si ha contezza circa la data di realizzazione delle suddette opere, ma essendo esse certamente posteriori al 1995 risulta necessario prevedere la sanatoria per quanto realizzato in assenza di titolo edilizio con possibilità che venga imposta regolarizzazione tramite demolizione della volumetria eccedente. In ragione della specificità del caso, che andrà valutato con i Tecnici del Comune e della portanza delle opere necessarie alla manutenzione complessiva del manufatto, si ritiene maggiormente significativo ai fini della perizia non indicare un onere specifico per eventuali opere, pratica di sanatoria/sanzione/Cila, ma piuttosto ponderarne il peso in decurtazione nell'individuazione del più consono prezzo di immissione sul mercato del bene.

Si allega APE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1

Il bene consiste in un fabbricato a corpo isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, Via Zella civ. 14, costituito da due piani fuori terra. L'immobile si articola su un appezzamento di terreno di poco sopraelevato rispetto alla sede stradale a cui risulta collegato con una breve rampa scalettata pedonale, afferente esclusivamente alla proprietà e chiusa con cancello metallico. Via Zella si snoda sulle alture di Certosa, proprio al limite tra la zona densamente costruita e l'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico a tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Zella è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circostrizione Rivarolo. Tutta l'area circostante l'edificio è fortemente connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi le cui carreggiate, a mezzo di cavalcavia, incrociano i sottostanti percorsi delle vie cittadine. Le aperture finestrate dell'edificio in oggetto, infatti, hanno visuale diretta sull'autostrada, in un tratto protetto da alte barriere tra le Gallerie di Certosa e Maltempo. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. La parte bassa della zona risulta ben servita dalla rete di trasporto pubblico, in particolare l'edificio in oggetto dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla stazione della metropolitana di Brin da cui parte la linea bus collinare I04 che vi transita in prossimità. L'area risulta coperta anche dal servizio a chiamata Taxibus realizzato con l'obiettivo di razionalizzare il sistema di trasporto pubblico nelle zone a minore domanda. Più impegnativo è, certamente, l'accesso pedonale all'immobile, mentre l'area è raggiungibile facilmente con mezzo privato. Nei pressi dell'immobile non sono segnati stalli di sosta, ma il parcheggio risulta possibile. Non sono presenti esercizi commerciali o servizi nelle immediate vicinanze, mentre l'area centrale della delegazione è dotata di tutti i servizi con anche esercizi commerciali di richiamo cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 458, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 70.398,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona risultano in vendita vari immobili a destinazione residenziale; tuttavia, si tratta generalmente di immobili inseriti in condominio, anche eventualmente appartamenti con giardini di pertinenza, ma non di abitazioni monofamiliari. Inoltre, gli immobili attualmente sul mercato possiedono caratteristiche di migliore manutenzione. Il valore di immissione in vendita si attesta mediamente su €/mq. 1.000,00. Il bene posto in vendita possiede nell'insieme caratteristiche di unicità che lo possono rendere appetibile ad una particolare fascia di utenza. Si tratta, infatti, di un immobile unifamiliare con area di pertinenza di medie dimensioni, inserito in un contesto cittadino, ma al margine di aree scarsamente abitate, quindi senza l'incombente presenza di condominii limitrofi. L'immobile, inoltre, ha una superficie ben sfruttabile. L'aspetto fortemente penalizzante è, tuttavia, lo stato manutentivo che ne impone una pesante ristrutturazione.

La quotazione OMI primo semestre 2024 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 22, Fascia/Zona Periferica/RIVAROLO TU.M. (VIA JORI-V. VEZZANI-V. CANEPARI), Cod. D49 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 600,00/mq ed € 890,00/mq.

Per l'appartamento in oggetto si è ritenuto congruo un valore inferiore ai minimi indicati dall'OMI, tenendo soprattutto in considerazione oltre agli aspetti manutentivi anche quelli legati alla necessità di procedere alla regolarità edilizia. In riferimento alle caratteristiche specifiche dell'immobile un fattore negativo è costituito dalla limitrofa presenza dell'impattante sagoma dell'autostrada, direttamente

visibile dalle aperture finestrate dell'immobile. In riferimento alla posizione si è anche tenuto in considerazione lo stato generale dell'area retrostante all'immobile, di proprietà della stessa società esecutata, allo stato utilizzata come area di deposito.

Ponderando tutto quanto sopra esposto, si è ritenuto congruo attribuire all'immobile un valore pari ad € 450,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1	156,44 mq	450,00 €/mq	€ 70.398,00	100,00%	€ 70.398,00
				Valore di stima:	€ 70.398,00

Valore di stima: € 70.398,00

#### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 66.878,10**

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

Genova, li 23/01/2025

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - All A1 - Atto notaio Noli
- ✓ Atto di provenienza - All A2 - Atto notaio Guasti

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ravera Michela



- ✓ Altri allegati - All A3 - Certificazione notarile
- ✓ Visure e schede catastali - All B1 - Visura storica immobile
- ✓ Visure e schede catastali - All B2 - Visura storica terreno
- ✓ Planimetrie catastali - All C - Planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - All D - Certificazione catastale
- ✓ Altri allegati - All E1 - Anagrafe residenti
- ✓ Altri allegati - All E2 - Anagrafe - storica residenti
- ✓ Altri allegati - All F - Visura camerale eseguita
- ✓ Altri allegati - All G - Verifica dimensionale
- ✓ Foto - All H1 - Documentazione fotografica esterni
- ✓ Foto - All H2 - Documentazione fotografica esterni
- ✓ Altri allegati - All I - OMI
- ✓ Altri allegati - All L - Copia Privacy
- ✓ Altri allegati - All M - APE



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1

Il bene consiste in un fabbricato a corpo isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, Via Zella civ. 14, costituito da due piani fuori terra. L'immobile si articola su un appezzamento di terreno di poco sopraelevato rispetto alla sede stradale a cui risulta collegato con una breve rampa scalettata pedonale, afferente esclusivamente alla proprietà e chiusa con cancello metallico. Via Zella si snoda sulle alture di Certosa, proprio al limite tra la zona densamente costruita e l'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico a tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Zella è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circonscrizione Rivarolo. Tutta l'area circostante l'edificio è fortemente connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi le cui carreggiate, a mezzo di cavalcavia, incrociano i sottostanti percorsi delle vie cittadine. Le aperture finestrate dell'edificio in oggetto, infatti, hanno visuale diretta sull'autostrada, in un tratto protetto da alte barriere tra le Gallerie di Certosa e Maltempo. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. La parte bassa della zona risulta ben servita dalla rete di trasporto pubblico, in particolare l'edificio in oggetto dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla stazione della metropolitana di Brin da cui parte la linea bus collinare I04 che vi transita in prossimità. L'area risulta coperta anche dal servizio a chiamata Taxibus realizzato con l'obiettivo di razionalizzare il sistema di trasporto pubblico nelle zone a minore domanda. Più impegnativo è, certamente, l'accesso pedonale all'immobile, mentre l'area è raggiungibile facilmente con mezzo privato. Nei pressi dell'immobile non sono segnati stalli di sosta, ma il parcheggio risulta possibile. Non sono presenti esercizi commerciali o servizi nelle immediate vicinanze, mentre l'area centrale della delegazione è dotata di tutti i servizi con anche esercizi commerciali di richiamo cittadino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 458, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC): Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto risulta inserito in Zona AC-NI, Ambito di conservazione del territorio non insediato per una porzione del lotto pari al 33,71% (funzioni principali ammesse: agricoltura e allevamento; sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali); in Zona AR-UR, Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale per una porzione del lotto pari al 66,29% (funzioni ammesse: 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). Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali: In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

**Prezzo base d'asta: € 66.878,10**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 526/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.878,10**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Zella civ. 14, piano T - 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 458, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	156,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'immobile al momento del sopralluogo risultava parzialmente arredato, ma non sembrava fruito con regolarità. Nel complesso presentava uno stato di conservazione precario: - al piano terra il bagno risultava completamente allagato e non accessibile; i vani 1 e 2 in stato di abbandono; il vano denominato 2, inoltre, organizzato in volume autonomo e giustapposto al corpo principale, presentava copertura in parte crollata con cielo a vista. Cucina, atrio e sottoscala presentavano pareti degradate con presenza di umidità di risalita molto importante. In buone condizioni apparivano la scala di collegamento al piano superiore e l'intradosso ligneo del solaio della cucina. - al piano primo le condizioni manutentive generali apparivano migliori anche se con evidenti segni di degrado ascrivibili a problematiche infiltrative e di umidità. Anche al secondo piano appare significativo segnalare l'intradosso del solaio ligneo della camera/studio. Esternamente facciate e copertura dimostrano evidenti problematiche di vetustà. I serramenti esterni (finestre) sono in generale di tipologia datata, in alluminio (finestra cucina in PVC); gli elementi oscuranti dei vani principali sono costituiti da persiane alla genovese: di tipologia in PVC in buone condizioni di manutenzione quelli al piano terra, in legno, degradati, quelli del piano primo. L'area esterna nella porzione a verde risultava in totale abbandono; poco curata la porzione in battuto di cemento immediatamente limitrofa alla costruzione. L'immobile viene dichiarato privo di riscaldamento e dotato di acqua calda sanitaria solo nel bagno del primo piano con produzione tramite boiler elettrico. L'impianto idrico non è stato testato anche se il totale allagamento del bagno a piano terra testimonia la sussistenza di problematiche. L'impianto elettrico risultava funzionante, in parte ripristinato ma nel complesso non a norma. In cucina è presente una stufa con tubazione di scarico a vista nel sottoscala (dichiarata come non utilizzata/utilizzabile).</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene consiste in un fabbricato a corpo isolato, ad uso ABITATIVO, sito in Genova, Via Zella civ. 14, costituito da due piani fuori terra. L'immobile si articola su un appezzamento di terreno di poco sopraelevato rispetto alla sede stradale a cui risulta collegato con una breve rampa scalettata pedonale, afferente esclusivamente alla proprietà e chiusa con cancello metallico. Via Zella si snoda sulle alture di Certosa, proprio al limite tra la zona densamente costruita e l'area a carattere boschivo, in un ambiente tipico a tutte le aree collinari che fanno da cortina alla città. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Zella è compresa nel Municipio V Valpolcevera, vecchia Circostrazione Rivarolo. Tutta l'area circostante l'edificio è fortemente connotata dal tracciato dell'Autostrada A7 dei Giovi le cui carreggiate, a mezzo di cavalcavia, incrociano i sottostanti percorsi delle vie cittadine. Le aperture finestrate dell'edificio in oggetto, infatti, hanno visuale diretta sull'autostrada, in un tratto protetto da alte barriere tra le Gallerie di Certosa e Maltempo. L'immobile oggetto di pignoramento possiede caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina tra Certosa e Granarolo. La parte bassa della zona risulta ben servita dalla rete di trasporto pubblico, in particolare l'edificio in oggetto dista poche centinaia di metri in linea d'aria dalla stazione della metropolitana di Brin da cui parte la linea bus collinare I04 che vi transita in prossimità. L'area risulta coperta anche dal servizio a chiamata Taxibus realizzato con l'obiettivo di razionalizzare il sistema di trasporto pubblico nelle zone a minore domanda. Più impegnativo è, certamente, l'accesso pedonale all'immobile, mentre l'area è raggiungibile facilmente con mezzo privato. Nei pressi dell'immobile non sono segnati stalli di sosta, ma il parcheggio risulta possibile. Non sono presenti esercizi commerciali o servizi nelle immediate vicinanze, mentre l'area centrale della delegazione è dotata di tutti i servizi con anche esercizi commerciali di richiamo cittadino.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Sulla base delle dichiarazioni verbalizzate al momento del sopralluogo, verificate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, l'immobile risulta residenza del sig. **** Omissis **** proprietario al 50% della società esecutata; egli riferiva, inoltre, l'esistenza di un accordo scritto ma non registrato con il socio. Il sig.		

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiarava di essere in stato libero. Presso l'immobile non risultano altri residenti. Si allegano: certificato di movimentazione individui e elenco domiciliati, rilasciati dall'Ufficio anagrafe in data 20/12/2024.



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 11/01/2006  
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 209  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Angelo Noli  
Data: 29/12/2005  
N° repertorio: 255697  
N° raccolta: 18391
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 11/11/2014  
Reg. gen. 26097 - Reg. part. 3713  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 53.430,24
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo del 14/04/2015 rep. 1697/4815 emesso da Equitalia  
Iscritto a Genova il 16/04/2015  
Reg. gen. 8605 - Reg. part. 1300  
Importo: € 122.956,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 61.478,29
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/11/2016 Rep. 3540/4816 emesso da equitalia servizi di Riscossione  
Iscritto a Genova il 01/12/2016  
Reg. gen. 35931 - Reg. part. 6036  
Importo: € 62.290,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.145,35

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 20/12/2023  
Reg. gen. 42988 - Reg. part. 34065  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

