
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cristalli Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.772,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 18/05/2023, il sottoscritto Arch. Cristalli Giovanna, con studio in Via Magenta, 38/1 - 16035 - Rapallo (GE), email giovanna.cristalli@libero.it, PEC giovanna.cristalli@archiworldpec.it, Tel. 0185 234198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - Località Pezza, 28, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.46268, 9.164518)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al secondo, nonché ultimo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con accesso indipendente, unitamente ad un'area esterna di pertinenza, prospiciente l'ingresso stesso; completa l'unità immobiliare una cantina al piano terra con accesso autonomo dall'antistante corte, anch'essa di pertinenza, rappresentata da una porzione di viottolo pedonale di passaggio per accedere ad unità immobiliari di altre proprietà.

L'immobile è ubicato nel Comune di Neirone, in Località Pezza facente parte della Frazione di San Marco d'Urri; il Comune di Neirone si trova al limite nord-occidentale della Val Fontanabuona e confina, tramite lo spartiacque del M. Lavagnola, con la Valle del Trebbia (cfr. all. 1).

La frazione San Marco d'Urri è suddivisa in piccole località sparse nella vallata dell'omonimo rio Urri ed è caratterizzata da un paesaggio montano con coltivazioni intervallate da boschi e piccoli insediamenti sparsi.

Nella Località Pezza non si riscontra alcun servizio legato alla residenza, tali servizi si trovano nel capoluogo di Neirone che dista circa 11 chilometri, o nel centro abitato di Gattorna che dista circa 7 chilometri.

I principali collegamenti pubblici distano dall'immobile circa 1,8 chilometri, per quanto riguarda la fermata dell'autobus, circa 25,2 chilometri per il più vicino casello autostradale, di Genova Est e circa 27,3 chilometri per la più vicina stazione ferroviaria, di Genova Brignole.

L'unità immobiliare in parola, è raggiungibile dalla località Acqua di Ognio, sita sulla Strada Statale 225 della "Fontanabuona", seguendo la diramazione che porta a San Marco d'Urri; proseguendo poi, per circa 1,1 chilometri, fino al bivio per Via Craviasco, dopodiché procedendo verso destra, per circa 2,1 chilometri, alla biforcazione procedere per 650 metri sulla sinistra fino alla Frazione di San Marco d'Urri ed infine percorrendo circa 250 metri, all'ultimo bivio sulla sinistra. Il tragitto risulta negli ultimi chilometri tortuoso e stretto.

L'edificio è sito ad una altitudine di circa 477 metri s.l.m. e fa parte di un piccolo aggregato di case; non è direttamente raggiungibile dalla strada carrabile, si accede mediante un primo breve tratto di scale che giunge antistante l'accesso alla cantina, e un secondo tratto di scale esterne che giunge sulla corte prospiciente l'ingresso dell'appartamento al secondo piano.

I parcheggi sono molto limitati e individuati solo lungo il ciglio della strada di accesso al nucleo abitato.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con cucina adiacente e comunicante attraverso un ampio varco, due camere da letto, un locale bagno, un disimpegno (cfr. all. 2); inoltre è dotato di un balcone accessibile dal soggiorno, affacciante sul prospetto a sud-est e di un'area esterna di pertinenza antistante l'ingresso sul fronte a nord-est.

Internamente è collegato con il fabbricato adiacente, tramite una porta posta nel disimpegno, di proprietà di terzi, estranei alla presente procedura.

L'esposizione dei locali principali è orientata verso sud-est e sud-ovest, con vista sulla vallata (cfr. all. 3).

La cantina è localizzata al piano terra, con accesso separato (cfr. all. 2); l'area antistante la stessa, catastalmente risulta corte pertinenziale, ma in pratica trattasi di una porzione del viottolo pedonale di passaggio per il raggiungimento di altre unità immobiliari presenti nelle vicinanze (cfr. all. 3).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - Località Pezza, 28, piano 2

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a nord-est con l'area esterna di pertinenza che a sua volta confina con il terreno censito al C.T. alla particella 251 del foglio 25, proseguendo in senso orario a sud-est con distacco sulla proprietà dell'appartamento del piano primo, a sud-ovest con il distacco soprastante il viottolo pedonale ed infine a nord-ovest con un'unità abitativa e un'area esterna di altra proprietà.

La cantina confina a nord-est con il terrapieno, a sud-est con un'unità immobiliare di altra proprietà, a sud-ovest con il viottolo pedonale, ovvero la corte pertinenziale, la quale confina con un immobile di altra proprietà, ed infine a nord-ovest con locali di altra proprietà (cfr. all. 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	4,77 mq	6,31 mq	1	6,31 mq	2,50 m	2
Soggiorno	13,19 mq	18,76 mq	1	18,76 mq	3,00 m	2
Cucina	8,83 mq	12,71 mq	1	12,71 mq	3,00 m	2
Camera n. 1	14,11 mq	18,53 mq	1	18,53 mq	3,00 m	2
Camera n. 2	12,04 mq	15,79 mq	1	15,79 mq	3,00 m	2
Disimpegno	4,60 mq	5,46 mq	1	5,46 mq	2,50 m	2
Locale bagno	7,57 mq	10,31 mq	1	10,31 mq	2,50 m	2
Balcone	7,73 mq	7,73 mq	0,3	2,32 mq	0,00 m	2
Area esterna (corte)	31,73 mq	31,73 mq	0,1	3,17 mq	0,00 m	2
Cantina	26,11 mq	33,40 mq	0,25	8,35 mq	2,50 m	T
Area esterna cantina	14,94 mq	14,94 mq	0,1	1,49 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La cantina con l'area di pertinenza (corte) antistante il suo accesso, sono facilmente scindibili dall'appartamento e dalla area esterna posta allo stesso piano, in quanto non sono comunicanti tra loro e sono dotati di accessi indipendenti.

Nello specifico, per poter rendere vendibili separatamente i due beni, occorrerebbe in via preliminare procedere al frazionamento catastale, in modo da identificare due unità catastali autonome.

Ai fini di una fruttuosa vendita, la scrivente reputa però più apprezzabile una unità residenziale dotata di un locale di sgombero di pertinenza, per tale motivo non si propone la divisione in due lotti.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1996 (costituzione) al 31/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 620, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita £ 720.000 Piano T-2
Dal 31/07/1996 al 30/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 620, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani

		Rendita £ 720.000 Rendita € 371,85 Piano T-2
Dal 30/07/2009 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 620, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Superficie catastale 107 mq escluse aree scoperte 100 mq Rendita € 371,85 Piano T-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	620	2		A3	U	6 vani	107 mq escluse aree scoperte 100 mq	371,85 €	T-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito e dalla disamina della documentazione reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio (cfr. all. 4), la scrivente ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato e rappresentato nella planimetria catastale, presentata in data 09/07/1996 e corrispondente all'ultima planimetria in atti.

In particolare si rileva l'errata rappresentazione della distribuzione nella zona locale bagno, ovvero è rappresentato un ripostiglio, il disimpegno risulta più largo ed è indicata una diversa altezza dei locali.

Per quanto sopra, occorre presentare la variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria, tramite la pratica definita Doc.Fa.

Con nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, l'Agenzia delle Entrate obbliga, in sede di denuncia di variazione catastale, con decorrenza dal 1° Luglio 2020, lo scorporo del vano cantina dall'appartamento, qualora gli stessi facciano parte della stessa scheda catastale, in modo che abbiano un diverso subalterno che li contraddistingua.

I costi, per la regolarizzazione catastale, sono computati in:

- Oneri professionali, per la presentazione di Doc.Fa presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, al netto degli accessori di legge: € 600,00
- Tributi catastali: € 100,00

Costo totale € 700,00



PRECISAZIONI

Non si sono rilevate cause in corso.

PATTI

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, dell'alloggio e degli esterni, appare scarso (cfr. all. 3) per l'evidente abbandono del bene; si rileva che l'ultimo tratto pedonale per accedere all'unità immobiliare, è invaso dalla vegetazione spontanea.

Si rilevano interventi edilizi iniziati in tempi passati ma non portati a termine, i componenti edilizi pertanto appaiono in uno stato di deterioramento generale.

In particolare, sull'area esterna prospiciente l'ingresso all'appartamento non è stata finita la pavimentazione, la caditoia di raccolta delle acque meteoriche risulta non terminata e priva di chiusura; la facciata esposta a nord-est, insistente sull'area, risulta ammalorata con rappezzi incoerenti dell'intonaco; sempre su questa facciata è installata la caldaia pensile a gas per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, l'impianto risulta essere autonomo, la quale è palesemente in disuso e non più funzionante.

L'appartamento, come anzi detto, risulta disabitato ed è stato oggetto di interventi edilizi, ad oggi non conclusi; nello specifico non è stata montata la porta del locale bagno, dove risultano installati tutti i sanitari compresa una vasca idromassaggio e dove si rilevano deterioramenti sulle murature per infiltrazioni meteoriche.

Altri segni di infiltrazioni si individuano sulla parete della camera a confine con l'altra proprietà.

La pavimentazione dell'ingresso, del disimpegno e della zona giorno è in piastrelle ceramiche "tipo cotto", nel locale bagno è sempre in piastrelle ceramiche "tipo marmo"; nelle due camere da letto, la pavimentazione è quella originaria in graniglia di marmo con semplici decori e cornici perimetrali.

Le pareti e i plafoni sono tinteggiati e quest'ultimo realizzati con controsoffitti; le pareti del bagno e della cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno a battente, la porta d'ingresso è costituita da un serramento in alluminio anodizzato con vetri opacizzati e appaiono in un sufficiente stato manutentivo; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di persiane in legno, tutti i serramenti esterni sono in uno scarso stato di manutenzione; nel locale bagno è presente una finestra con il serramento in alluminio e non è dotata di persiane, inoltre, nella muratura perimetrale, è stato realizzato un riquadro in elementi di vetro cemento policromati.

Il balcone, accessibile dal soggiorno, presenta la stessa pavimentazione in piastrelle ceramiche dell'area esterna, il parapetto è costituito da una ringhiera in metallo a semplice disegno.

La cantina, posta al piano terra del fabbricato, presenta condizioni di manutenzione e di conservazione nella normalità (cfr. all. 3); la pavimentazione è in battuto di cemento, il soffitto è in laterocemento, la porta d'ingresso è in legno, la finestra è senza infisso e presenta solamente un telaio in legno con una rete anti insetto; il locale non è dotato di corrente elettrica.

L'area esterna di pertinenza come anticipato risulta essere un tratto di viottolo pedonale di passaggio e accesso ad altre proprietà, la cui pavimentazione è in pietra e cemento, si presenta in uno scarso stato di manutenzione in quanto infestato dalla vegetazione spontanea.

Le finiture esterne dell'edificio hanno caratteristiche tipiche della tradizione ligure, in quanto sono presenti delle facciate dipinte, il cui stato di conservazione appare scarso (cfr. all. 3).

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni, a parte la proporzionale comproprietà di tutto quanto per legge, uso o destinazione è comune tra tutti i condomini di uno stesso edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati vincoli pertinenti a servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura portante in pietra e mattoni, con tamponamenti interni in laterizio, il grado di manutenzione risulta appena sufficiente.

Solai: struttura in laterocemento, stato di conservazione sufficiente.

Copertura: a falde condizioni da verificare.

Manto di copertura: tegole marsigliesi, condizioni apparentemente sufficienti.

Componenti edilizi

Pareti esterne ed interne: rifinite in arenino alla genovese, le pareti esterne sono in pietra e mattoni, le pareti interne sono in laterizio, le condizioni sono insufficienti.

Pavimentazione interna: rifinitura in parte in piastrelle ceramiche e in parte in seminato alla genovese in sufficiente stato.

Infissi esterni: in legno con vetro semplice e dotati di persiane alla genovese in legno, le condizioni sono scarse; la finestra del locale bagno è in alluminio e non è dotata di persiane, le condizioni sono sufficienti.

Infissi interni: porte interne in legno, a battente, le condizioni sono appena sufficienti; la porta d'ingresso è a doppia anta a battente costituita da un serramento in alluminio e vetro, le condizioni sono sufficienti.

Impianti

Premessa: dalle indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Neirone è emerso che la Località Pezza non è servita né dalla rete di distribuzione del gas naturale e né dalla rete fognaria delle acque nere del servizio pubblico.

Gas: impianto sottotraccia, si ipotizza alimentazione a GPL da serbatoio privato.

Elettrico: in parte impianto sottotraccia, tensione 220V, condizioni insufficienti.

Idrico: impianto sottotraccia, alimentazione da rete comunale; acqua calda sanitaria prodotta con caldaia a gas.

Termico: impianto autonomo, costituito da caldaia pensile a gas non funzionante, radiatori in alluminio in sufficienti condizioni.

Antenna TV: privata, condizioni da verificare.

Citofonico: assente.

CANTINA

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura portante in pietra, il grado di manutenzione risulta appena sufficiente.

Solai: struttura in laterocemento, stato di conservazione sufficiente.

Componenti edilizi

Pareti esterne ed interne: rifinite con intonaco, le condizioni manutentive sono scarse.

Pavimentazione interna: rifinitura in battuto di cemento, stato di manutenzione scarso.

Infissi esterni: porta d'ingresso a battente in legno, le condizioni sono scarse, finestra con telaio in legno e rete anti insetto, le condizioni sono scarse.

Impianti

Elettrico: assente.

Idrico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente nell'appartamento non risulta alcun residente (cfr. all. 5).

La cantina è in uso gratuito a parenti dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1996 al 30/07/2009	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verganelli Alfieri Dorotea	31/07/1996	121	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	22/08/1996	5853	4779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari	14/08/1996	697	2		
Dal 30/07/2009 alla data della perizia	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verganelli Alfieri Dorotea	30/07/2009	10493	4885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	10/08/2009	7251	5554
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	07/08/2009	33662	1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 10/08/2009
Reg. gen. 7252 - Reg. part. 1018
Quota: 1/1
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.000,00
Spese: € 96.000,00
Rogante: Notaio Verganelli Alfieri Dorotea
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 10494
N° raccolta: 4886

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 14/04/2023
Reg. gen. 3897 - Reg. part. 3219
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Programma di Fabbricazione e Regolamento Edilizio del Comune di Neirone, approvato con DPGR n. 342 in data 19/05/1997 con successive modifiche, aggiornato e approvato con DCC n. 16 in data 21/06/2010, l'immobile ricade in zona "RE_zona residenziale agricola" (cfr. all. 7).

In particolare la zona RE rientra nelle zone agricole individuate come "... aree speciali in cui la presenza di attività agricole convive con una più spiccata vocazione residenziale e agrituristica.
In tali zone esiste compatibilità fra la destinazione d'uso agricola e quella residenziale".

Si evidenzia che l'immobile ricade in zona di Vincolo Idrogeologico, istituito con Regio Decreto n. 3267 del 1923.

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, il terreno ricade nell'assetto insediativo, in zona IS MA Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento.

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 risulta agibile.

Da regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Neirone non è stato riscontrato il titolo edilizio originario dell'immobile; la costruzione del fabbricato probabilmente è antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, vigente dal 31/10/1942, che obbligava chiunque a dotarsi di licenza di costruzione prima di intraprendere lavori "... per nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ...".

In assenza di titolo edilizio, il documento a cui far riferimento, come stato approvato, è la planimetria catastale presentata come primo impianto dell'immobile, che nel caso in parola corrisponde all'ultima planimetria agli atti depositata in data 09/07/1996.

Per quanto sopra si richiama quanto riportato nel precedente paragrafo "Corrispondenza catastale"; dal rilievo dello stato attuale si rileva un ampio locale bagno, mentre nella planimetria catastale è rappresentato un ripostiglio che nello stato di fatto non c'è, il disimpegno risulta più stretto rispetto a quanto riportato in planimetria e inoltre le altezze dell'ingresso, del disimpegno e del locale bagno sono differenti da quanto dichiarato in catasto.

La pratica edilizia necessaria alla regolarizzazione dell'immobile, consiste in una comunicazione di inizio lavori asseverata, la C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevede una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

I costi relativi alla pratica per la sanatoria edilizia e urbanistica sono:

- Oneri professionali, per la presentazione la C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis, c. 5 del D.P.R. 380/2001, al netto degli accessori di legge: € 800,00
- Diritti di segreteria Comune di Neirone: € 100,00
- Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Costo totale di € 1.900,00

In riferimento all'agibilità, anche questo documento non è stato reperito, plausibilmente perché la costruzione del fabbricato è antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 con il quale si introdusse il certificato di abitabilità (ora agibilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art. 30 della L.R. n.22/2007, con il n. 1423, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 31933 del 31/07/2023 con scadenza il 31/07/2033 trasmessa alla Regione Liguria il 31/07/2023 con il numero protocollo Prot/2023/1098896 (cfr. all. 8).

In riferimento agli impianti, attesa la mancanza delle dichiarazioni di conformità delle imprese installatrici e non essendo nota l'epoca di realizzazione degli stessi, la scrivente ritiene ipotizzabile non siano conformi alle disposizioni del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, modificato dal Decreto 19/05/2010.

Pertanto i costi di adeguamento e/o rifacimento degli impianti, sono computabili come segue:

- Impianto elettrico - per la tipologia e per la superficie complessiva dell'immobile, l'installazione dell'impianto di distribuzione dell'energia elettrica, dei punti luce necessari e del quadro elettrico, è valutabile a "corpo" pari ad un costo di € 8.000,00;
- Impianto di riscaldamento - per la realizzazione ex novo di un impianto termico, esclusi i corpi radianti, si computo un importo di € 2.500,00;
- Impianto gas - si considera il rifacimento dell'impianto di fornitura del gas al piano cottura in cucina, comprese le opere accessorie, computabile per un costo "a corpo" pari a € 500,00.

Costo totale pari a € 11.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui è posto l'immobile, oggetto di perizia, è costituito da un numero inferiore di nove unità immobiliari, pertanto non è stato riscontrato un amministratore condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di vendita, aventi medesime caratteristiche.

Identificati gli immobili suddetti, simili nelle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

La valutazione viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame, riferito all'attualità, sulle basi delle indicazioni degli operatori del mercato immobiliare, in relazione alla tipologia e alla zona d'interesse.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie commerciale al metro quadrato, come determinata al precedente paragrafo "Consistenza".

Fonti di informazione

- Operatori immobiliari
- Siti web di pubblicazioni del settore immobiliare
- O.M.I. a cura dell'Agenzia dell'Entrate

Applicazione del metodo di stima

Si è proceduto con un'indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alla ricerca su siti web, e sono emersi i seguenti immobili ritenuti simili e pertanto utili alla comparazione (cfr. all. 9):

1. Casa indipendente composta da due appartamenti con ingressi privati, in vendita a € 68,000,00, ubicata in Località San Marco d'Urri, zona Lezzaruole, di superficie pari a mq 100 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 68.000,00/mq 100 = €/mq 680,00$$

2. Casa indipendente composta da due appartamenti con ingressi privati, in vendita a € 34,000,00, ubicata in Località San Marco d'Urri, zona Lezzaruole, di superficie pari a mq 150 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 34.000,00/mq 150 = €/mq 226,67$$

3. Villetta indipendente composta da ingresso/soggiorno, cucinino, due camere, disimpegno, bagno, ampia cantina, non carrabile per 100 metri, in vendita a € 86,000,00, ubicata in Località San Marco d'Urri, zona Lezzaruole, di superficie pari a mq 82 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 86.000,00/mq 82 = €/mq 1.048,78$$

Dai valori unitari, come sopra determinati, si ottiene un valore medio al metro quadrato degli immobili simili, presenti nella zona d'interesse:

$$€/mq (680,00 + 226,67 + 1.048,78) / 3 = €/mq 651,82$$

Il valore così stimato e arrotondato a €/mq 650,00 (seicentocinquanta/00 euro al metro quadrato) è da ritenersi quale valore medio delle richieste sul mercato.

I dati orientativi, forniti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (cfr. all. 9), a cura dell'Agenzia delle Entrate, riferite al 2° semestre 2022 (ultime quotazioni pubblicate) per la zona Suburbana/FRAZIONE S. MARCO D'URRI), riportano per le abitazioni di tipo economico:

$$\text{Valore Min.} = €/mq 470,00 - \text{Valore Max.} = €/mq 700,00$$

Dai dati sopra riportati si attesta che il valore stimato al metro quadrato per il bene in parola, rientra nei valori dalle quotazioni immobiliari O.M.I., a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Formazione lotti

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - Località Pezza, 28, piano 2
Trattasi di un appartamento posto al secondo, nonché ultimo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con accesso indipendente, unitamente ad un'area esterna di pertinenza, prospiciente l'ingresso stesso; completa l'unità immobiliare una cantina al piano terra con accesso autonomo dall'antistante corte, anch'essa di pertinenza, rappresentata da una porzione di viottolo pedonale di passaggio per accedere ad unità immobiliari di altre proprietà. L'immobile è ubicato nel Comune di Neirone, in Località Pezza facente parte della Frazione di San Marco d'Urri; il Comune di Neirone si trova al limite nord-occidentale della Val Fontanabuona e confina, tramite lo spartiacque del M. Lavagnola, con la Valle del Trebbia (cfr. all. 1). La frazione San Marco d'Urri è suddivisa in piccole località sparse nella vallata dell'omonimo rio Urri ed è caratterizzata da un paesaggio montano con coltivazioni intervallate da boschi e piccoli insediamenti sparsi. Nella Località Pezza non si riscontra alcun servizio legato alla residenza, tali servizi si trovano nel capoluogo di Neirone che dista circa 11 chilometri, o nel centro abitato di Gattorna che dista circa 7 chilometri. I principali collegamenti pubblici distano dall'immobile circa 1,8 chilometri, per quanto riguarda la fermata dell'autobus, circa 25,2 chilometri per il più vicino

casello autostradale, di Genova Est e circa 27,3 chilometri per la più vicina stazione ferroviaria, di Genova Brignole. L'unità immobiliare in parola, è raggiungibile dalla località Acqua di Ognio, sita sulla Strada Statale 225 della "Fontanabuona", seguendo la diramazione che porta a San Marco d'Urri; proseguendo poi, per circa 1,1 chilometri, fino al bivio per Via Craviasco, dopodiché procedendo verso destra, per circa 2,1 chilometri, alla biforcazione procedere per 650 metri sulla sinistra fino alla Frazione di San Marco d'Urri ed infine percorrendo circa 250 metri, all'ultimo bivio sulla sinistra. Il tragitto risulta negli ultimi chilometri tortuoso e stretto. L'edificio è sito ad una altitudine di circa 477 metri s.l.m. e fa parte di un piccolo aggregato di case; non è direttamente raggiungibile dalla strada carrabile, si accede mediante un primo breve tratto di scale che giunge antistante l'accesso alla cantina, e un secondo tratto di scale esterne che giunge sulla corte prospiciente l'ingresso dell'appartamento al secondo piano. I parcheggi sono molto limitati e individuati solo lungo il ciglio della strada di accesso al nucleo abitato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con cucina adiacente e comunicante attraverso un ampio varco, due camere da letto, un locale bagno, un disimpegno (cfr. all. 2); inoltre è dotato di un balcone accessibile dal soggiorno, affacciante sul prospetto a sud-est e di un'area esterna di pertinenza antistante l'ingresso sul fronte a nord-est. Internamente è collegato con il fabbricato adiacente, tramite una porta posta nel disimpegno, di proprietà di terzi, estranei alla presente procedura. L'esposizione dei locali principali è orientata verso sud-est e sud-ovest, con vista sulla vallata (cfr. all. 3). La cantina è localizzata al piano terra, con accesso separato (cfr. all. 2); l'area antistante la stessa, catastalmente risulta corte pertinenziale, ma in pratica trattasi di una porzione del viottolo pedonale di passaggio per il raggiungimento di altre unità immobiliari presenti nelle vicinanze (cfr. all. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 620, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 67.080,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Neirone (GE) - Località Pezza, 28, piano 2	103,20 mq	650,00 €/mq	€ 67.080,00	100,00%	€ 67.080,00
				Valore di stima:	€ 67.080,00

Valore di stima: € 67.080,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Opere per il rifacimento degli impianti elettrico, di riscaldamento e gas	11000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1900,00	€

Valore finale di stima: € 46.772,00

Di conseguenza il valore al metro quadrato, al netto dei deprezzamenti, è pari a:

$$€ 49.022,00/mq \cdot 103,20 = €/mq 475,02.$$

La scrivente ha proceduto alla ricerca d'immobili aventi analoghe caratteristiche sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Astegiudiziarie.it e Ivgenova.it, non trovando riscontro alla ricerca.

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.

Rapallo, li 08/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cristalli Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Planimetria immobile
- ✓ N° 3 Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Verifica residenza presso Ufficio Anagrafe del Comune di Neirone
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Normativa urbanistica
- ✓ N° 8 Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)
- ✓ N° 9 Valori del mercato immobiliare



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - Località Pezza, 28, piano 2
Trattasi di un appartamento posto al secondo, nonché ultimo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con accesso indipendente, unitamente ad un'area esterna di pertinenza, prospiciente l'ingresso stesso; completa l'unità immobiliare una cantina al piano terra con accesso autonomo dall'antistante corte, anch'essa di pertinenza, rappresentata da una porzione di viottolo pedonale di passaggio per accedere ad unità immobiliari di altre proprietà. L'immobile è ubicato nel Comune di Neirone, in Località Pezza facente parte della Frazione di San Marco d'Urri; il Comune di Neirone si trova al limite nord-occidentale della Val Fontanabuona e confina, tramite lo spartiacque del M. Lavagnola, con la Valle del Trebbia (cfr. all. 1). La frazione San Marco d'Urri è suddivisa in piccole località sparse nella vallata dell'omonimo rio Urri ed è caratterizzata da un paesaggio montano con coltivazioni intervallate da boschi e piccoli insediamenti sparsi. Nella Località Pezza non si riscontra alcun servizio legato alla residenza, tali servizi si trovano nel capoluogo di Neirone che dista circa 11 chilometri, o nel centro abitato di Gattorna che dista circa 7 chilometri. I principali collegamenti pubblici distano dall'immobile circa 1,8 chilometri, per quanto riguarda la fermata dell'autobus, circa 25,2 chilometri per il più vicino casello autostradale, di Genova Est e circa 27,3 chilometri per la più vicina stazione ferroviaria, di Genova Brignole. L'unità immobiliare in parola, è raggiungibile dalla località Acqua di Ognio, sita sulla Strada Statale 225 della "Fontanabuona", seguendo la diramazione che porta a San Marco d'Urri; proseguendo poi, per circa 1,1 chilometri, fino al bivio per Via Craviasco, dopodiché procedendo verso destra, per circa 2,1 chilometri, alla biforcazione procedere per 650 metri sulla sinistra fino alla Frazione di San Marco d'Urri ed infine percorrendo circa 250 metri, all'ultimo bivio sulla sinistra. Il tragitto risulta negli ultimi chilometri tortuoso e stretto. L'edificio è sito ad una altitudine di circa 477 metri s.l.m. e fa parte di un piccolo aggregato di case; non è direttamente raggiungibile dalla strada carrabile, si accede mediante un primo breve tratto di scale che giunge antistante l'accesso alla cantina, e un secondo tratto di scale esterne che giunge sulla corte prospiciente l'ingresso dell'appartamento al secondo piano. I parcheggi sono molto limitati e individuati solo lungo il ciglio della strada di accesso al nucleo abitato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con cucina adiacente e comunicante attraverso un ampio varco, due camere da letto, un locale bagno, un disimpegno (cfr. all. 2); inoltre è dotato di un balcone accessibile dal soggiorno, affacciante sul prospetto a sud-est e di un'area esterna di pertinenza antistante l'ingresso sul fronte a nord-est. Internamente è collegato con il fabbricato adiacente, tramite una porta posta nel disimpegno, di proprietà di terzi, estranei alla presente procedura. L'esposizione dei locali principali è orientata verso sud-est e sud-ovest, con vista sulla vallata (cfr. all. 3). La cantina è localizzata al piano terra, con accesso separato (cfr. all. 2); l'area antistante la stessa, catastalmente risulta corte pertinenziale, ma in pratica trattasi di una porzione del viottolo pedonale di passaggio per il raggiungimento di altre unità immobiliari presenti nelle vicinanze (cfr. all. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 620, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente Programma di Fabbricazione e Regolamento Edilizio del Comune di Neirone, approvato con DPGR n. 342 in data 19/05/1997 con successive modifiche, aggiornato e approvato con DCC n. 16 in data 21/06/2010, l'immobile ricade in zona "RE_zona residenziale agricola" (cfr. all. 7). In particolare la zona RE rientra nelle zone agricole individuate come "... aree speciali in cui la presenza di attività agricole convive con una più spiccata vocazione residenziale e agrituristica. In tali zone esiste compatibilità fra la destinazione d'uso agricola e quella residenziale". Si evidenzia che l'immobile ricade in zona di Vincolo Idrogeologico, istituito con Regio Decreto n.3267 del 1923.

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, il terreno ricade nell'assetto insediativo, in zona IS MA Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento.

Prezzo base d'asta: € 46.772,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.772,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Neirone (GE) - Località Pezza, 28, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 620, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	103,20 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato di conservazione, dell'alloggio e degli esterni, appare scarso (cfr. all. 3) per l'evidente abbandono del bene; si evidenzia che l'ultimo tratto pedonale per accedere all'unità immobiliare, è invaso dalla vegetazione spontanea. Si rilevano interventi edilizi iniziati in tempi passati ma non portati a termine, i componenti edilizi pertanto appaiono in uno stato di deterioramento generale. In particolare, sull'area esterna prospiciente l'ingresso all'appartamento non è stata finita la pavimentazione, la caduta di raccolta delle acque meteoriche risulta non terminata e priva di chiusura; la facciata esposta a nord-est, insistente sull'area, risulta ammalorata con rappezzi incoerenti dell'intonaco; sempre su questa facciata è installata la caldaia pensile a gas per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, l'impianto risulta essere autonomo, la quale è palesemente in disuso e non più funzionante. L'appartamento, come anzi detto, risulta disabitato ed è stato oggetto di interventi edilizi, ad oggi non conclusi; nello specifico non è stata montata la porta del locale bagno, dove risultano installati tutti i sanitari compresa una vasca idromassaggio e dove si rilevano deterioramenti sulle murature per infiltrazioni meteoriche. Altri segni di infiltrazioni si individuano sulla parete della camera a confine con l'altra proprietà. La pavimentazione dell'ingresso, del disimpegno e della zona giorno è in piastrelle ceramiche "tipo cotto", nel locale bagno è sempre in piastrelle ceramiche "tipo marmo"; nelle due camere da letto, la pavimentazione è quella originaria in graniglia di marmo con semplici decori e cornici perimetrali. Le pareti e i plafoni sono tinteggiati e quest'ultimo realizzati con controsoffitti; le pareti del bagno e della cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno a battente, la porta d'ingresso è costituita da un serramento in alluminio anodizzato con vetri opacizzati e appaiono in un sufficiente stato manutentivo; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di persiane in legno, tutti i serramenti esterni sono in uno scarso stato di manutenzione; nel locale bagno è presente una finestra con il serramento in alluminio e non è dotata di persiane, inoltre, nella muratura perimetrale, è stato realizzato un riquadro in elementi di vetro cemento policromati. Il balcone, accessibile dal soggiorno, presenta la stessa pavimentazione in piastrelle ceramiche dell'area esterna, il parapetto è costituito da una ringhiera in metallo a semplice disegno. La cantina, posta al piano terra del fabbricato, presenta condizioni di manutenzione e di conservazione nella normalità (cfr. all. 3); la pavimentazione è in battuto di cemento, il soffitto è in laterocemento, la porta d'ingresso è in legno, la finestra è senza infisso e presenta solamente un telaio in legno con una rete anti insetto; il locale non è dotato di corrente elettrica. L'area esterna di pertinenza come anticipato risulta essere un tratto di viottolo pedonale di passaggio e accesso ad altre proprietà, la cui pavimentazione è in pietra e cemento, si presenta in uno scarso stato di manutenzione in quanto infestato dalla vegetazione spontanea. Le finiture esterne dell'edificio hanno caratteristiche tipiche della tradizione ligure, in quanto sono presenti delle facciate dipinte, il cui stato di conservazione appare scarso (cfr. all. 3).</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento posto al secondo, nonché ultimo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, con accesso indipendente, unitamente ad un'area esterna di pertinenza, prospiciente l'ingresso stesso; completa l'unità immobiliare una cantina al piano terra con accesso autonomo dall'antistante corte, anch'essa di pertinenza, rappresentata da una porzione di viottolo pedonale di passaggio per accedere ad unità immobiliari di altre proprietà. L'immobile è ubicato nel Comune di Neirone, in Località Pezza facente parte della Frazione di San Marco d'Urri; il Comune di Neirone si trova al limite nord-occidentale della Val Fontanabuona e confina, tramite lo spartiacque del M. Lavagnola, con la Valle del Trebbia (cfr. all. 1). La frazione San Marco d'Urri è suddivisa in piccole località sparse nella vallata dell'omonimo rio Urri ed è caratterizzata da un paesaggio montano con coltivazioni intervallate da boschi e piccoli insediamenti sparsi. Nella Località Pezza non si riscontra alcun servizio legato alla residenza, tali servizi si trovano nel capoluogo di Neirone che dista circa 11 chilometri, o nel centro abitato di Gattorna che dista circa 7 chilometri. I principali collegamenti pubblici distano dall'immobile circa 1,8 chilometri, per quanto riguarda la fermata dell'autobus, circa 25,2 chilometri per il più vicino casello autostradale, di Genova Est e circa 27,3 chilometri per la più vicina stazione ferroviaria, di Genova Brignole. L'unità immobiliare in parola, è raggiungibile dalla località Acqua di Ognio, sita sulla Strada Statale 225 della "Fontanabuona", seguendo la diramazione che porta a San Marco d'Urri; proseguendo poi, per circa 1,1 chilometri, fino al bivio per Via</p>		

	<p>Craviasco, dopodiché procedendo verso destra, per circa 2,1 chilometri, alla biforcazione procedere per 650 metri sulla sinistra fino alla Frazione di San Marco d'Urri ed infine percorrendo circa 250 metri, all'ultimo bivio sulla sinistra. Il tragitto risulta negli ultimi chilometri tortuoso e stretto. L'edificio è sito ad una altitudine di circa 477 metri s.l.m. e fa parte di un piccolo aggregato di case; non è direttamente raggiungibile dalla strada carrabile, si accede mediante un primo breve tratto di scale che giunge antistante l'accesso alla cantina, e un secondo tratto di scale esterne che giunge sulla corte prospiciente l'ingresso dell'appartamento al secondo piano. I parcheggi sono molto limitati e individuati solo lungo il ciglio della strada di accesso al nucleo abitato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con cucina adiacente e comunicante attraverso un ampio varco, due camere da letto, un locale bagno, un disimpegno (cfr. all. 2); inoltre è dotato di un balcone accessibile dal soggiorno, affacciante sul prospetto a sud-est e di un'area esterna di pertinenza antistante l'ingresso sul fronte a nord-est. Internamente è collegato con il fabbricato adiacente, tramite una porta posta nel disimpegno, di proprietà di terzi, estranei alla presente procedura. L'esposizione dei locali principali è orientata verso sud-est e sud-ovest, con vista sulla vallata (cfr. all. 3). La cantina è localizzata al piano terra, con accesso separato (cfr. all. 2); l'area antistante la stessa, catastalmente risulta corte pertinenziale, ma in pratica trattasi di una porzione del viottolo pedonale di passaggio per il raggiungimento di altre unità immobiliari presenti nelle vicinanze (cfr. all. 3).</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 10/08/2009
Reg. gen. 7252 - Reg. part. 1018
Quota: 1/1
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.000,00
Spese: € 96.000,00
Rogante: Notaio Verganelli Alfieri Dorotea
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 10494
N° raccolta: 4886



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 14/04/2023
Reg. gen. 3897 - Reg. part. 3219
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

