

TRIBUNALE ORDINARIO DI ISERNIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Andrea Colaruotolo

R.G.E. n. 31/2025

Promossa da:

OLYMPIA SPV S.r.l.

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Nino Doganiero

Premessa

In data 28/10/2025 il G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, *“rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”* nominava quale esperto stimatore CTU il sottoscritto Ing. Nino Doganiero con studio a Frosolone (IS) in Via O. Scacciavillani n. 1.

In data 19/11/2025, il sottoscritto si recava in cancelleria per il conferimento dell’incarico, prestare giuramento di rito e contestualmente prendere visione delle attività da espletare previste dall’art. 568 secondo comma c.p.c. e dall’art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificati dal d.l. 83/2015, che di seguito sono state riportate e trascritte.

Documentazione acquisita

Ciò premesso, il sottoscritto CTU, in seguito al conferimento dell’incarico acquisiva e analizzava la documentazione presente nel fascicolo dell’esecuzione:

- contratto di mutuo;
- atto di precetto;
- atto di pignoramento immobiliare;
- nota di trascrizione ipotecaria;
- certificazione notarile;
- istanza di vendita dei beni pignorati;
- decreto di fissazione udienza.

Organizzazione e cronologia delle principali operazioni peritali

- 24/11/2025 invio comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo, alle parti;
- 25/11/2025 richiesta e acquisizione della visura catastale aggiornata dell’immobile;
- 25/11/2025 richiesta e acquisizione della planimetria catastale aggiornata dell’immobile;
- 05/12/2025 verbale di sopralluogo e di tentato accesso alla presenza della Dott.ssa Fausta Latino nominata Custode dell’immobile; non è stato possibile l’accesso per la mancata comparsa dell’esecutato, al momento non presente in casa;
- 21/01/2026 istanza al G.E. Dott. Andrea Colaruotolo, di proroga del termine per il deposito relazione, poiché non è stato possibile effettuare il sopralluogo per l’irreperibilità dell’esecutato;
- 09/03/2026 verbale di sopralluogo con accesso forzoso autorizzato dal G.E. Dott. Andrea Colaruotolo; sono presenti: la Dott.ssa Fausta Latino in qualità di Custode; il Sig. Giuseppe Izzi, fabbro della Ferramenta Izzi Snc di Isernia; il Sig. Simone Papa, Agente Polizia Locale di Pozzilli (IS);
- 23/03/2026 invio della Relazione peritale in bozza.

2. *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.).*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e della Consulenza Tecnica d'Ufficio è costituito da un fabbricato ubicato nel Comune di Pozzilli (IS) in Via della Vergine n. 82.

Il fabbricato, è stato realizzato con una struttura portante in muratura di pietrame ed è dislocato su due livelli fuori terra, collegati fra loro da una scala interna.

Al piano terra, sono presenti tre ambienti posti in successione senza alcun disimpegno e un servizio igienico; dall'ambiente di ingresso si accede, attraverso la scala interna, al primo piano.

Al primo piano, sono presenti due ambienti anch'essi posti in successione senza alcun disimpegno.

Attualmente il fabbricato non è abitabile, poiché è privo di rifiniture, di impianti, di servizio igienico funzionante, di porte interne, di pavimenti e di finestre al primo piano; peraltro è in cattive condizioni di manutenzione, ed è in uno stato di totale abbandono sia all'interno e sia all'esterno.

Si precisa che le strutture del fabbricato non presentano particolari situazioni di criticità, salvo una buca nel solaio di sottotetto del primo piano.

La superficie calpestabile del fabbricato è di 68,60 mq.

I dati catastali attuali sono:

Catasto Fabbricati – Comune di Pozzilli (IS)

Foglio: 26 Particella: 837/347 Sub.1 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Superficie catastale Totale 97 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq Rendita Euro 340,86

Indirizzo: Via della Vergine n.82 Piano T-1

INTESTAZIONE

nato a

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

3. *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

E' stato accertato che la descrizione attuale del bene, sia per l'indirizzo e sia per i dati catastali, è sostanzialmente conforme a quella contenuta nel pignoramento, fatto salvo il numero civico indicato che è il n. 82 anziché il numero 68.

4. *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Sono state rilevate e redatte tutte le planimetrie effettive dei due livelli dell'unità immobiliare, allo scopo di rappresentare così come si presentano allo stato attuale.

Si evidenzia che le planimetrie attuali del bene, effettivamente rilevate ed allegate alla relazione, presentano delle difformità rispetto a quelle depositate al catasto.

In particolare, al piano terra non è stato rappresentato:

- una modifica del bagno e il suo collegamento con l'interno del fabbricato;
- la chiusura di una apertura solo dall'interno, con una parete in mattoni, mentre all'esterno è rimasto la porta preesistente.

Per queste difformità non è stato riscontrato alcun titolo edilizio e quindi qualsiasi aggiornamento catastale, può essere fatto solo dopo aver regolarizzato le difformità presenti ed eseguito i lavori di ristrutturazione necessari per renderlo abitabile.

5. *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il fabbricato in oggetto rientra nella Zona B₃ - Completamento in zone rurali - del Programma di Fabbricazione del Comune di Pozzilli (IS).

6. *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.).*

Nel corso del sopralluogo si è riscontrata l'inagibilità dell'immobile; inoltre lo stesso, data la tipologia costruttiva in muratura di pietrame, è di remota realizzazione sicuramente antecedente al 1° settembre 1967.

Dall'elaborazione dei rilievi metrici, nonché dal confronto con il controllo documentale effettuato, sono emerse alcune difformità riportate nella risposta al precedente quesito 4, che possono essere regolarizzate con una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'ex articolo 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, ora abrogato e ricondotto al nuovo articolo 36-bis del medesimo TUE, a seguito del D.L. 69/2024, noto come "Salva-Casa".

I costi, necessari per sanare le suddette difformità presenti, sono pari a circa 3250 euro comprensivi di spese, di aggiornamento catastale ed onorari professionali.

7. *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Il bene pignorato costituisce un unico lotto.

8. *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.*

L'immobile è stato pignorato per intero.

9. *Accertare, se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

L'immobile è libero.

10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Ci si riporta al punto 9.

11. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Sull'immobile oggetto di pignoramento non ci sono vincoli di alcun tipo.

12. *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, che ordinari operatori sarebbero disposti a negoziare senza condizionamenti esterni, vista l'attuale inagibilità dello stesso e quindi con caratteristiche fuori dell'ordinarietà di beni simili facilmente individuabili sul mercato, si è adottato il criterio di ricerca del **valore di trasformazione (V_T)**.

Il valore di trasformazione (V_T) si ottiene facendo la differenza tra il valore commerciale del fabbricato ristrutturato (V_{CR}) ed il costo delle opere per ristrutturarlo (K_T), ossia:

$$V_T = V_{CR} - K_T$$

Con l'utilizzo di tale criterio si ottiene il vantaggio di operare su due elementi di più attendibile determinazione, che sono:

- il valore commerciale di un fabbricato ristrutturato con caratteristiche similari in condizioni ordinarie e di prezzo noto, applicando un metodo di stima sintetico comparativo;
- il costo delle opere edili per la ristrutturazione, per raffronto con quello sostenuto per l'esecuzione di opere di eguale natura.

Il **valore commerciale del fabbricato ristrutturato (V_{CR})**, si ottiene basandosi sul criterio della comparazione e si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni similari, che presentano affinità costruttive, commerciali e ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si riepilogano in sintesi le modalità operative:

- calcolo della **superficie commerciale**;
- ricavo del più probabile **prezzo di mercato unitario**;
- valutazione dei **fattori incrementali e decrementali** del valore stimato.

Per il calcolo della **superficie commerciale**, sulla base dei criteri definiti nel DPR 138/1998 e delle indicazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si è considerata la somma delle superfici:

- a) dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto degli stessi, computate al 100%;
- b) dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, computate nella misura del
 - ✓ 50%, se comunicanti;
 - ✓ 25%, se non comunicanti;
- c) dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del
 - ✓ 30%, fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, se comunicanti;
 - ✓ 15%, fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti;
- d) dell'area scoperta di pertinenza esclusiva, computate nella misura del
 - ✓ 10%, fino alla superficie definita nella lettera a);
 - ✓ 2%, per superfici eccedenti detto limite.

Si specifica che la superficie occupata dai muri è stata computata nella misura del:

- ✓ 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, per quelli interni e perimetrali;
- ✓ 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, per quelli in comunione.

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono state ricavate preliminarmente:

- la superficie utile netta calpestabile
 - ✓ **dei vani principali e degli accessori diretti** **68,60 mq**
 - al primo piano* *25,50 mq*
 - al piano terra* *43,10 mq*
 - ✓ **degli accessori indiretti** **0,00 mq**
 - al primo piano* *0,00 mq*
 - al piano terra* *0,00 mq*
 - Superficie utile netta calpestabile totale** **68,60 mq**
- la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e in comunione
 - ✓ **per i vani principali e gli accessori diretti** **28,10 mq**
 - al primo piano* *12,40 mq*
 - al piano terra* *15,70 mq*
 - ✓ **per gli accessori indiretti** **0,00 mq**
 - al primo piano* *0,00 mq*
 - al piano terra* *0,00 mq*
 - Superficie totale occupata dai muri** **28,10 mq**
- la superficie del terrazzo e dei balconi 0,00 mq
- la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva 0,00 mq

Da questi dati, opportunamente moltiplicati per un coefficiente correttivo, è stata ricavata la superficie commerciale:

- a) $(68,60 + 28,10) * 1,00 = 96,70 \text{ mq}$
- b) $0,00 \text{ mq}$
- c) $0,00 \text{ mq}$
- d) $0,00 \text{ mq}$

Quindi la **superficie commerciale** è:

$96,70 + 0,00 + 0,00 + 0,00 = 96,70 \text{ mq}$ arrotondata a **97 mq**.

Il **prezzo unitario adottato** è stato ricavato definendo ed indicando quali sono le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona e che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato; in particolare:

- ✓ è stata analizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2025 – Semestre 2) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Pozzilli in zona B1 (che per le abitazioni di tipo civile con uno stato conservativo ottimo, applicabile al caso di fabbricato ristrutturato, prevede un valore di mercato minimo di 850 €/mq e massimo di 1250 €/mq);

- ✓ sono stati consultati i valori immobiliari dichiarati nelle transazioni a titolo oneroso;
- ✓ sono state svolte delle indagini di mercato in loco;
- ✓ sono stati analizzati i borsini delle principali agenzie immobiliari presenti sul territorio Molisano;
- ✓ sono state analizzate le quotazioni immobiliari medie, aggiornate degli ultimi 6 mesi desunte dai borsini immobiliari pubblicati dalle riviste di settore.

Nella valutazione del valore di mercato del fabbricato sono stati considerati anche dei **fattori incrementali e decrementali**, tenendo conto che lo stesso:

- ha una buona posizione, essendo situato in una zona abbastanza centrale e da cui si raggiungono facilmente in pochi minuti i servizi essenziali, compreso la NEUROMED;
- è un'unità immobiliare indipendente, con un comodo accesso diretto;
- ci sono delle difformità da sanare.

Nel caso in esame, tenendo conto dei fattori incrementali e decrementali, è stato possibile scegliere un probabile valore di mercato del fabbricato ristrutturato pari a 1100 €/mq e quindi:

$$V_{CR} = 1100 \text{ €/mq} \times 97 \text{ mq} = 106.700,00 \text{ €}$$

Le fonti, dalle quali sono state desunti i necessari riferimenti di raffronto per determinare il **costo di ristrutturazione** del fabbricato (K_T), sono state:

- indagini di mercato sui prezzi medi di ristrutturazione applicati da imprese locali, per l'esecuzione di opere di eguale natura;
- portale sui costi di costruzione e di ristrutturazione edilizia, con applicativo web di CRESME (<https://costi-costruzione.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx>).

Si evidenzia che il suddetto portale consente di calcolare i costi di ristrutturazione edilizia in base ai seguenti parametri: provincia, comune, tipologia edilizia, tipologia di intervento, rendimento energetico desiderato, qualità delle finiture, numero dei piani, con o senza seminterrato, con o senza sottotetto abitabile, accessibilità del cantiere, estensione dell'intervento, superficie utile, superficie accessoria, porticati e logge, superficie coperta.

Nel caso esaminato, è stato valutato attendibile un prezzo unitario di 645 €/mq per la ristrutturazione del fabbricato e quindi:

$$K_T = 645 \text{ €/mq} \times 97 \text{ mq} = 62.565,00 \text{ €}$$

In definitiva il valore di trasformazione (V_T), ossia il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale, è pari a:

$$V_T = V_{CR} - K_T = 106.700,00 - 62.565,00 = 44.135,00 \text{ €}$$

e quindi il **valore stimato dell'immobile** in cifra tonda è $V_T = 44.000,00 \text{ €}$

13. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

Tutte le attività indicate nei vari punti del suddetto conferimento di incarico, come Consulente Tecnico di Ufficio, sono state compiutamente espletate ed esposte nella presente relazione.

14. Inviare, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.

La presente relazione è stata inviata, nei termini indicati, con posta elettronica:

- ✓ al custode;
- ✓ al creditore;
- ✓ all'esecutato.

15. Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Il sottoscritto comunica che sarà presente all'udienza fissata, come da disposizione del Giudice.

16. Depositare telematicamente, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.

Il sottoscritto C.T.U. comunica che depositerà telematicamente, nei termini indicati, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.

17. Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è allegata alla relazione di consulenza tecnica.

18. Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tutto quanto richiesto nel presente punto è allegato alla relazione di consulenza tecnica.

19. Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso.

Il sottoscritto dichiara che è stato eseguito un accesso forzoso all'immobile, autorizzato dal G.E., alla presenza della Polizia Locale, del fabbro e del Custode.

20. Provvedere a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Quanto richiesto al presente punto è allegato alla relazione di consulenza tecnica.

21. Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

Il sottoscritto C.T.U. ha estratto ed esaminato i documenti allegati al fascicolo telematico dell'esecuzione, provvedendo al salvataggio su supporto informatico.

Per quanto esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli; ringrazia per la fiducia concessa e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti ed integrazioni, che il G.E. e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Frosolone, 09 aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nino Doganiero

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- descrizione immobile
- documentazione fotografica
- planimetrie rilevate attuali
- planimetrie catastali
- mappa catastale
- visura catastale
- verbale di inizio operazioni peritali con sopralluogo
- verbale di sopralluogo con accesso forzoso
- comunicazioni per inizio operazioni peritali con sopralluogo
- comunicazioni per invio bozza elaborato peritale

