

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzioni Immobiliari

---

Procedimento n° 46/2024 R.G. Es. Imm.

---

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.sa Filomena Errico*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO UNICO

Immobili: *appartamento con autorimessa in edificio condominiale  
ubicato in Traversetolo (PR), località Bannone, Via S. Pertini n°6*

Consulente: *Dott. Ing. Daniele Gorreri*

Data incarico perito: 07/05/2024

Inizio operazioni peritali: 27/05/2024

In data 07/05/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Gorreri, C.F. GRRDNL69H06G337H, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n°1670, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Parma, con studio professionale in Parma, P.za Palazzeschi n°5, tel. 0521/775345, veniva nominato esperto stimatore dall'Ill.ma G. E. Dott.sa Filomena Errico al fine di compiere le dovute operazioni peritali sui beni immobili oggetto dell'esecuzione. Il giorno 10/05/2024 al sottoscritto, prestato il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, venivano conferiti gli incarichi indicati nel seguito ai relativi punti e nello stesso ordine espletati.

#### A) Comunicazione delle operazioni peritali

Da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Custode Giudiziario nominato, è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore esecutato

-

[REDACTED]  
[REDACTED];

contenente l'indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e dell'incontro fissato per il giorno 27/05/2024, ore 14:00, presso l'abitazione oggetto dell'esecuzione ubicata in località Bannone di Traversetolo, Via Sandro Pertini n°6.

#### B) Comunicazione dell'incarico al creditore procedente e ai creditori intervenuti

Da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Custode Giudiziario nominato, è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo di posta elettronica certificata (pec), al creditore procedente:

o

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

- o Condominio "Pertini", legalmente rappresentato dall'Amministratore Arch. Maria Teresa Telò, domiciliato presso lo studio dell'Avv. Alessandro Gaetani in Parma, Bgo. G. Tommasini n°18, per posta elettronica certificata all'indirizzo

[REDACTED]

#### C) Esame dell'atto di pignoramento e documentazione ipo-catastale

Si è verificata la completezza e la corrispondenza dei documenti presenti agli atti, accertandosi che:

- Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dott Filippo Arleoni con studio in Reggiolo (RE);
- alla data di compilazione della presente relazione non risultano note di trascrizione, né titoli di trasferimento, né iscrizioni ipotecarie successivi all'atto di pignoramento
- gli immobili nell'atto di pignoramento risultano correttamente individuati riguardo ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- agli atti non risultano depositate le planimetrie catastali dei fabbricati che vengono integrate dal sottoscritto;
- risulta verificata la continuità ventennale delle trascrizioni per gli immobili oggetto della presente.

#### D) Accesso agli immobili

Il giorno 27/05/2024 alle ore 14:00, come concordato con il Custode Giudiziario IVG Parma, il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso alle unità immobiliari in oggetto e prendere visione dello stato dei luoghi, nonché verificarne lo stato di possesso e le persone occupanti; si è inoltre potuto scattare le foto richieste (Allegato 7). E' stato eseguito un accesso forzato a cura dell'IVG.

#### E) Stato civile, regime e convenzioni matrimoniali

Il debitore esecutato [REDACTED], alla data dell'espatrio 24/10/2012 risultava di stato civile libero, come dal certificato rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Canossa n°563 del 18/04/2024 agli atti della procedura.

#### F) Pendenza di cause trascritte

Nessuna.

## G) Relazione di stima degli immobili

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto di questo procedimento il sottoscritto ha individuato un unico lotto.

### LOTTO UNICO

#### 1. Identificazione degli immobili

I beni oggetto di stima, costituenti il lotto unico, consistono in due unità immobiliari delle quali: un appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato; un'autorimessa posta al piano seminterrato; all'interno di un edificio residenziale condominiale con circostante area cortiliva e verde privato, elevato di tre piani fuori terra più un seminterrato, ubicato in località Bannone di Traversetolo, Via Sandro Pertini n°6.



Ortofoto Agea

**Diritto pignorato:** piena proprietà per l'intero.

**Dati Catastali:** Comune di Traversetolo (Allegato 4):

- **Appartamento d'abitazione:** Foglio 9, Particella 593, Subalterno 21, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5 (Superficie catastale totale 72 m<sup>2</sup>,

superficie escluse aree scoperte 70 m<sup>2</sup>), Piano T, Rendita € 280,18; proprietà [REDACTED], per quota di 1/1;

- o **Autorimessa:** Foglio 9, Particella 593, Subalterno 11, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 m<sup>2</sup> (Superficie catastale totale 24 m<sup>2</sup>), Piano S1, Rendita € 71,58; proprietà [REDACTED], per quota di 1/1
- o **Area cortiliva condominiale:** Catasto Terreni Foglio 9, Particella 593, Ente Urbano (1.619 m<sup>2</sup>).

**Confini:**

L'appartamento d'abitazione (sub. 21), posto al piano rialzato, confina in senso orario a partire da nord con: altra unità immobiliare dello stesso edificio (appartamento sub. 20); a prospetto, con l'area cortiliva condominiale; altra unità immobiliare dello stesso edificio (appartamento sub. 22); il vano scala comune.

L'autorimessa (sub 11) posta al piano seminterrato confina in senso orario a partire da nord con: l'area cortiliva comune; altra unità immobiliare dello stesso edificio (autorimessa sub. 11); il vano scala comune; l'area cortiliva comune; altra unità immobiliare dello stesso edificio (magazzino/deposito sub. 10).

**Amministrazione e quote condominiali:** Condominio "Pertini"

Amministratore Arch. Maria Teresa Telò, con studio in Parma (PR), Piazza Grazia Deledda n°11 (tel. 0521 252017).

Quote condominiali: le unità immobiliari in oggetto comprendono:

- quote proporzionali di comproprietà su parti comuni dell'edificio condominiale, come previsto dall'art. 1117 c.c., tra cui in particolare: gli androni, i corridoi di passaggio e il vano scala (sub. 3), la copertura, gli impianti condominiali, l'area cortiliva ed il verde comune (sub. 1); secondo le seguenti aliquote millesimali (appartamento + autorimessa):

spese di proprietà e generali: (52,00+11,00)= 63,00 / 1000,00

spese per servizi e consumi (scala B): (52,00+11,00)= 63,00 / 1000,00

Le spese condominiali ordinarie competenti all'immobile in oggetto sono stimabili in € 260 all'anno.

## 2. Edifici ante 02/09/1967

Edificio costruito con licenza edilizia posteriore al 02/09/1967

### 3. Regolarità edilizia ed urbanistica

Con accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Traversetolo effettuato in data 21/08/2024, è emerso che il fabbricato residenziale condominiale ubicato in Bannone, Via S. Pertini n°6, è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi (Allegato 8):

- **Permesso di Costruire n°181 /2004 del 11/10/2004**, rilasciato dal Comune di Traversetolo alla [REDACTED] per la nuova costruzione di una palazzina condominiale in località Bannone, Via Pertini;
- **Denuncia di Inizio Attività n°80 /2007 del 16/04/2007**, in variante al Permesso di Costruire n°181/2004, presentata al Comune di Traversetolo dalla ditta [REDACTED].

Successivamente alla costruzione l'edificio condominiale è stato oggetto delle seguenti pratiche per interventi di manutenzione straordinaria:

- **Comunicazione di Inizio Lavori n°73 /2012 del 13/04/2012**, presentata al Comune di Traversetolo dalla ditta [REDACTED] per il tinteggio delle facciate esterne del fabbricato condominiale;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°36 /2018 del 20/02/2018** e relativa **Pratica Sismica n°5 /2018 del 03/03/2018**, presentata al Comune di Traversetolo dal Condominio Pertini (legale rappresentante [REDACTED]) per il rifacimento totale della copertura in legno dell'edificio, danneggiatasi a seguito di un incendio occorso il 14/12/2016;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°230 /2019 del 30/10/2019**, presentata al Comune di Traversetolo dal Condominio Pertini (legale rappresentante [REDACTED]) in variante alla SCIA n°36/2018 e per recupero a fini abitativi del sottotetto.

#### ***Abitabilità ed agibilità***

Il fabbricato suddetto allo stato attuale non è fornito di certificato di abitabilità/agibilità. Si rileva tuttavia che, alla conclusione dei lavori di edificazione del fabbricato condominiale, è stata presentata dal costruttore ditta [REDACTED]. **Richiesta di abitabilità/agibilità prot. 15979 del 27/06/2007** la quale è stata oggetto di sospensione da parte del Comune di Traversetolo per alcune carenze che, ad oggi, consistono nella mancanza dell'atto di cessione dei parcheggi pubblici all'Amministrazione comunale, a causa dell'incompletezza della segnaletica orizzontale e verticale degli stessi; si osserva però che, sentiti i tecnici dell'Ufficio

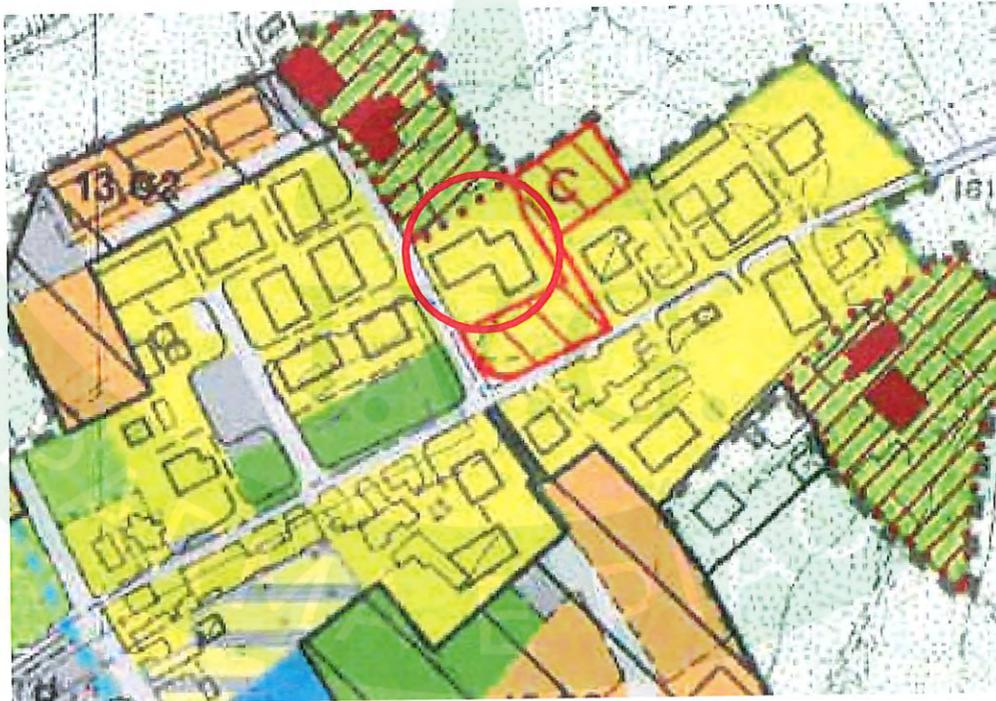
Urbanistica-Edilizia, non sussistano ulteriori cause ostative all'espletamento di detta formalità, che può quindi considerarsi concludibile in tempi brevi.

**Potenzialità edificatoria**

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto è classificato dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Traversetolo (Allegato 8) all'interno del perimetro urbanizzato, in zona AC2 – ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati (art. 8.3 delle NTA), destinato prevalentemente alla funzione abitativa e per servizi, organizzate in lotti già edificati a modesta densità edilizia.

All'interno della zona B1 in generale sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio diretto, quali opere di manutenzione, ristrutturazione e nuova costruzione, anche in adiacenza e previa demolizione dell'esistente, con incremento una tantum di carico urbanistico, nel limite dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f < 0,35$  e dell'altezza media di 8 m.

Trattandosi di un appartamento all'interno di un edificio condominiale compreso in un complesso edilizio già edificato, per gli immobili in oggetto sono di fatto esclusi interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.



Estratto RUE Tav. 1.1



Estratto PSC Tav. Carta Unica del Territorio 4

Dall'esame del Piano Urbanistico Generale del Comune di Traversetolo e della cartografia allegata si evince che sull'immobile oggetto della perizia non sussistono vincoli paesaggistici né vincoli storico-artistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.

### **Costi di regolarizzazione urbanistica**

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo per gli immobili oggetto della perizia risulta esservi sostanziale conformità tra lo stato di fatto gli elaborati di progetto concessi, salvo lievi scostamenti dimensionali comunque rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 19 bis della LR 23/2004.



**Convenzioni urbanistiche:** Nessuna.

#### 4. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni

Non richiesto.

#### 5. Conformità catastale e costi di regolarizzazione

Dall'esame delle planimetrie catastali si deduce che non risultano costi per variazioni planimetriche catastali..

#### 6. Comproprietari

Non vi sono altri comproprietari:

#### 7. Atto di provenienza, vincoli, oneri e formalità permanenti e cancellabili

Dall'esame della relazione notarile agli atti risulta che (Allegato 11):

- o gli immobili oggetto della presente perizia, identificati al Catasto Fabbricati di Traversetolo al foglio 9, particella 593, sub. 11 e 21, sono stati acquistati in piena proprietà per l'intero dall'esecutato [REDACTED], da poteri di della ditta [REDACTED], con sede in Traversetolo (PR), come risulta dall'atto a rogito Notaio Dott.sa Maria Paola Salsi, Rep. 34491 /9064 del 01/06/2007, trascritto a Parma il 18/06/2007 al Reg. Part. n°9097, Reg. Gen. n°16074;
- o in precedenza la [REDACTED] aveva acquistato la piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili, all'epoca catastalmente identificato al foglio 9 part. 464, dalla società [REDACTED], tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott.sa Maria Paola Salsi, Rep. 29912 /6502 del 14/07/2004, trascritto a Parma il 02/08/2004 al Reg. Part. n°12162, Reg. Gen. n°18685;
- o alla [REDACTED] il terreno era pervenuto in piena proprietà per l'intero per averlo acquistato da [REDACTED]



complessivo di € 15.027,89, sulla piena proprietà per l'intero degli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Traversetolo, foglio 9, part. 593, sub.11 e 21;

- o **pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 17/04/2024 al Reg. Part. n°6058, Reg. Gen. n°7936, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 06/03/2024, Rep. n°1140 /2024, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], sulla piena proprietà per l'intero degli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Traversetolo, foglio 9, part. 593, sub.11 e 21;

## 8. Descrizione analitica degli immobili e valutazione estimativa

**Fabbricato condominiale:** l'edificio residenziale condominiale in cui sono inseriti i beni oggetto della presente, è ubicato nell'abitato di Bannone, frazione del comune di Traversetolo nella alta pianura parmense, in zona periferica. Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 2007 e consiste in un fabbricato condominiale residenziale con annessa area verde e cortiliva.



L'edificio, identificato al civico n°6 di Via S. Pertini, è conformato ad "L" e suddiviso in due scale, si eleva per due piani fuori terra, nei quali sono distribuiti tre alloggi per piano, di cui l'ultimo con sottotetto mansardato, più il seminterrato ad uso cantine e autorimesse. Gli accessi pedonale e carraio, separati, avvengono dalla Via Pertini. Il fabbricato è caratterizzato da facciate intonacate con inserti rivestiti in mattoncini a vista, balconi con parapetti a ringhiere metalliche, finestre in legno con doppi vetri, androni d'ingresso alle due scale A e B separati e posti al piano terra con accesso da viottolo pedonale interno, vani scala senza, area a giardino circostante.

Il fabbricato è dotato delle normali infrastrutture di urbanizzazione primaria (strade, fognature, impianti, ecc.) e adeguatamente servito nelle immediate vicinanze da attività commerciali, trasporti pubblici, servizi didattici per l'infanzia e dell'istruzione primaria e secondaria di primo grado, luoghi di culto, mentre per i servizi ospedalieri occorre riferirsi alle strutture di Parma o Traversetolo. Abbastanza agevole il parcheggio nelle immediate vicinanze dell'abitazione.

L'edificio presenta struttura portante in muri di laterizio, solai interpiano e copertura in laterocemento con cornicione in c.a., tamponature esterne in blocchi di termolaterizio, parapetti

di logge e balconi in c.a. con ringhiera metallica. Non è presente l'impianto ascensore e, allo stato attuale, non risulta visitabile da parte di persone disabili ai sensi della L. 13/1989.

Lo stato di conservazione è buono, senza lavori di manutenzione straordinaria previsti a breve termine sulle parti comuni.

**Appartamento (sub. 21).**

Posto al piano rialzato della scala B dell'edificio, presenta un ingresso su un ampio soggiorno con portafinestra di uscita sul balcone sul lato est, angolo cottura, disimpegno verso la zona notte tramite cui si accede ad un bagno, completo di apparecchi sanitari in gres ceramico (vaso, bidè, lavabo e doccia) ed una camera da letto doppia (Allegato 6).



I locali ad uso abitativo principale al piano rialzato, di altezza utile interna pari a 2,70 m, ben illuminati ed aerati, si sviluppano su di una superficie lorda totale di 70 m<sup>2</sup>, oltre ad un balcone di 8 m<sup>2</sup>.

- **Impianti:** l'abitazione è dotata di impianti elettrico e idrosanitario di tipo tradizionale realizzati sottotraccia, impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, tramite caldaia a gas (tipo Immergas Zeus Maior) installata nell'angolo cottura, con scaldabagno elettrico posto nel bagno; distribuzione interna del calore mediante termosifoni tubolari in acciaio, termoregolazione con termostato orario. Non è presente un impianto di climatizzazione estiva. Sono installati gli impianti telefonico, citofonico e televisivo. Gli impianti originari sono stati realizzati secondo i criteri tipici del periodo di costruzione (primi anni 2000) sono normalmente funzionanti e sono presenti le relative certificazioni di conformità.



- **Finiture:** l'involucro edilizio dell'appartamento presenta muri perimetrali di tamponamento in blocchi di termolaterizio intonacato, in parte con rivestimento esterno in mattoncini a vista, pavimenti in piastrelle di ceramica; serramenti esterni a telaio in legno con vetri doppi, davanzali in marmo e tapparelle avvolgibili in plastica; porte interne e relative imbotti in legno tamburato,

portoncino d'ingresso blindato; pareti divisorie dei locali interni rifinite a intonaco ad eccezione dei locali bagno e cucina con pareti piastrellate.

Le opere di finitura interne nel complesso si presentano in buono stato; si rileva soltanto una macchia segno di infiltrazione d'acqua sulla parte alta della parete di separazione con l'unità immobiliare sub. 22, da considerarsi proveniente dall'appartamento sub. 28 al piano superiore, probabilmente dovuta a perdite pregresse dagli impianti idrici, che tuttavia sembrano ad oggi eliminate.

#### **Autorimessa (sub. 11).**

L'autorimessa, identificata catastalmente al sub. 11, è posta al piano seminterrato, non comunicante con i vani dell'abitazione, è pavimentata in piastrelle di gres, dotata di impianto di illuminazione e d'acqua fredda e con pareti intonacate e tinteggiate a tempera in colore bianco; sviluppa una superficie lorda di circa 24 m<sup>2</sup>, con altezza interna di 2,40 m (Allegato 6). L'accesso carrabile avviene dal cortile comune, tramite portone in lamiera con apertura basculante.



#### **Consistenza:**

Superfici lorde effettive delle unità immobiliari distinte per porzioni omogenee:

Locali abitativi piano rialzato:	69,7 m <sup>2</sup>
Balconi piano rialzato:	7,7 m <sup>2</sup>
Autorimessa piano seminterrato:	23,6 m <sup>2</sup>

#### **Criteri di stima:**

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di questa indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati adottati alcuni coefficienti correttivi di differenziazione dai valori medi, determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali lo stato di

conservazione, la vetustà (che comprende le caratteristiche costruttive tipiche del periodo), la qualità architettonica, gli impianti in dotazione e la classificazione energetica, la distribuzione, la fruibilità e la salubrità degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

I prezzi medi di mercato sono stati reperiti mediante accertamenti svolti presso le principali Agenzie immobiliari locali, nonché dall'estrapolazione di dati rilevati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di Parma.

I prezzi di mercato rilevati dall'OMI nel II semestre 2023 (Allegato 10) per il comune di Traversetolo – zona suburbana/BANNONE (E3), riferiti ad abitazioni civili usate in stato conservativo normale, sono compresi tra 760 e 1.100 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda, con una media pari a € 930 €/m<sup>2</sup>; analogamente le quotazioni per le autorimesse variano tra 460 e 600 €/m<sup>2</sup>, con una media pari a € 530 €/m<sup>2</sup>.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate e i coefficienti correttivi adottati per ricavare la superficie virtuale cui applicare il prezzo medio unitario, previa applicazione di un abbattimento forfettario per differenza di oneri tributari e assenza di garanzia su vizi occulti.

**APPARTAMENTO E PERTINENZE**

Superficie	locali d'abitazione PR	69,7 m <sup>2</sup>	x	Cd	1,00	=	69,70 m <sup>2</sup>
	balconi PR	7,7	x		0,25	=	1,93
	autorimessa S1	23,6	x		0,70	=	16,52

Superficie convenzionale TOTALE S\* = 88,15 m<sup>2</sup>

S\* = superficie commerciale, compresi muri perimetrali e metà muri di confine

Cd = coefficiente di destinazione e di piano

**Coefficienti particolari**

Coefficiente	di età/qualità	1,07	(17 anni/media)
	stato di manutenzione	1,00	(buono)
	dotazione impiantistica	1,00	(normale)

Coefficiente globale CG = 1,070

Quotazione	abitazioni medie Qm=	930 €/m <sup>2</sup>	(OMI-E3 suburbana/Bannone)
Quotazione	finale Qf= Qm x CG=	995 €/m <sup>2</sup>	
Valore lordo	= S* x Qf =	87.713 €	

Detrazioni:	-	€
	-	€
	-	€
Totale detrazioni	-	€

Valore al netto delle detrazioni 87.713 €

Abbattimento forfetario (20%) - 17.543 €

Differenza 70.170

Valore finale di stima arrotondato **70.000 €**

Quota pignorabile (1/1) 70.000 €

**Valore finale degli immobili**

I beni in oggetto, costituiti da un appartamento di civile d'abitazione al piano rialzato in edificio residenziale condominiale senza ascensore, con annessa autorimessa al piano seminterrato, all'interno del Condominio "Pertini" ed ubicati nel comune di Traversetolo, località Bannone, Via S. Pertini n°6, presentano un aspetto architettonico di tipo medio e risultano in buone condizioni di manutenzione.

Valore finale di stima dell'intero lotto = **€ 70.000,00** (euro settantamila e zero centesimi), pari al valore della quota pignorabile.

### 9. Formazione di lotti e divisibilità dei beni

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto di questo procedimento il sottoscritto ha individuato un unico lotto.

Pignoramento di quota non richiesto.

### 10. Stato di possesso degli immobili

Gli immobili appartengono all'esecutato sopra generalizzato [REDACTED] in piena proprietà per l'intero, per averli acquistati da poteri della ditta [REDACTED] [REDACTED]), come risulta dall'atto a rogito Notaio Dott.ssa Maria Paola Salsi, Rep. 34491 /9064 del 01/06/2007, trascritto a Parma il 18/06/2007 al Reg. Part. n°9097, Reg. Gen. n°16074 (Allegato 11).

**Stato di possesso e terzi occupanti:** gli immobili risultano disabitati ed inutilizzati.

**Contratti di affitto e locazione:** nessuno.

### 11. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili non sono sottoposti a procedure di esproprio per pubblica utilità.

Parma, 10/09/2024

Il Consulente

**Dott. Ing. Daniele Gorreri**



### Allegati:

- 3) attestazione invio perizia
- 4) visura catastale attuale e storica
- 5) planimetrie catastali
- 6) planimetrie stato di fatto e comparativo
- 7) documentazione fotografica
- 8) documentazione urbanistico-edilizia

- 10) ispezione ipotecaria
- 11) atto di provenienza
- 12) descrizione sintetica immobili
- 13) perizia privacy

