

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES .N. 529/2017

CTU Arch. Silvia Curatolo

TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

S.G. DOTT. VALENTINA IMPERIALE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

UNICREDIT S.P.A. NEI CONFRONTI 

(R. ES. N°529/2017)

LOTTO DUE

RINVIO UDIENZA 13.01.2021

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. VITALE VINCENZO

ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO

**TRIBUNALE DI PALERMO-IV CIVILE-ESECUZIONI IMMOBILIARI RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A.
NEI CONFRONTI DI [REDACTED] (R. ES. N°529/2017) –RINVIO UDIENZA
13.01.2021**

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1. Premessa e mandato di consulenza**
- 2. Svolgimento delle operazione peritali**
- 3 Risposta ai quesiti**

1 PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina del 03.03.2019 notificato telematicamente in data 04.03.19, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Valentina Imperiale, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta per il conferimento dell'incarico a prestare giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

La sottoscritta esperta stimatrice dichiarava e sottoscriveva di accettare l'incarico in via telematica, trasmesso tramite PEC in data 11.03.2019.

Parte creditrice, Unicredit spa è rappresentata dall'Avv. Marcello Avellone.

Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è l'Avv. Vincenzo Vitale.

In seguito al mancato pagamento dell'acconto ai professionisti, il creditore procedente ha richiesto di una proroga di giorni 30 dalla scadenza del 07 maggio 2020, concessa dalla S.V. in data 13.05.2020.

In data 23.04.2020, è stato redatto il modulo di completezza ed inviato telematicamente, insieme al custode giudiziario l'Avv. Vincenzo Vitale, segnalando la incompletezza della documentazione allegata all'istanza di vendita, la S.V. pertanto, assegnava al creditore procedente, in data 24.04.2020, ulteriore proroga di giorni 30, dalla scadenza della sospensione, secondo art. 83 del D.L. 18/20, per integrare la documentazione richiesta. L'udienza u.cp. del 22.05.2020 è stata rinviata al 13.01.2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

In data 09.06.2020, come da comunicazione del custode giudiziario l'Avv. Vincenzo Vitale, la sottoscritta alle ore 09.00 iniziava le operazioni peritali, recandosi a visionare unitamente al custode giudiziario, gli immobili oggetto di pignoramento ovvero:

- 1) unità immobiliare al piano terra, sita comune di Palermo, in via Simoncini Scaglione, 2/A, già via Conte Federico 12/A, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 88 p.lla 3126 sub.1 cat. C/1, alla presenza della signora [REDACTED]
- 2) appartamento al piano terra, sito nel comune di Palermo in via Brancaccio n.389, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 76 p.lla 301 sub.2, Cat. A/4, alla presenza del signor [REDACTED] n.q. coniuge della conduttrice dell'immobile, che si riservava di fornire copia del contratto di locazione registrato.

Sui luoghi faceva visionare alla parte debitrice, il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.; ha preso appunti in fogli separati, scattato alcune foto ed alle ore 11.10 terminava le operazioni peritali, redigendo il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1).

La presente relazione è stata trasmessa al debitore tramite posta raccomandata A.R., indicato durante il sopralluogo, al creditore procedente, tramite posta elettronica certificata. Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2)

3 RISPOSTA AI QUESITI

Il mandato conferito alla scrivente come si evince dal verbale di giuramento, consiste nel rispondere ai quesiti indicati nel verbale di nomina, che si riportano nel proseguito della presente relazione.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'immobile, oggetto di pignoramento trascritto il 10/10/2017 ai nn. 39645 R. gen. 30729 R. part, in rettifica al pignoramento, trascritto in data 03/08/2017, nn. 30745 R. gen. 23409 R. part. a favore di Unicredit Spa, contro [REDACTED] sulla quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno, dell'immobile, sito in Palermo in via V. G. Simoncini Scaglione, 2/A, già in catasto via Conte Federico 12/A, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 88 p.lla 3126 sub.1,

Cat. C/1, mq 79, Cl. 4, Rendita euro 1.077,12, piano T, ed anche sull'immobile, identificato separatamente, come lotto uno.

Per maggiore chiarezza, l'atto pignoramento, trascritto in data 03/08/2017, nn. 30745 R.gen. 23409 R.part., grava solo sul lotto uno, mentre il pignoramento in rettifica, trascritto il 10/10/2017 ai nn. 39645 R. gen. 30729 R. part., ha come oggetto sia la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei debitori del LOTTO UNO, che la quota indivisa $\frac{1}{4}$ ciascuno dei debitori, dell'immobile, sito in Palermo in via V. G. Simoncini Scaglione, 2/A, in catasto via Conte Federico 12/A, al Fg. 88 p.lla 3126 sub.1, Cat. C/1, mq 79, Cl. 4, Rendita euro 1.077,12, piano T, denominato **LOTTO DUE**.

I diritti sul bene oggetto di pignoramento, quindi sono la proprietà di quota indivisa per [REDACTED] [REDACTED] su immobile, sito in Palermo in via V. G. Simoncini Scaglione, 2/A, già in catasto via Conte Federico 12/A, al NCEU del Comune di Palermo al Fg. 88 p.lla 3126 sub.1, Cat. C/1, mq 79, Cl. 4, Rendita euro 1.077,12, piano T.

I dati indicati nel pignoramento del lotto, corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, così come i diritti, eccetto che sulla visura catastale è indicato indirizzo precedente via Conte Federico 12/A. Dal raffronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa, durante il sopralluogo non si rilevavano differenze per l'immobile oggetto di procedura.

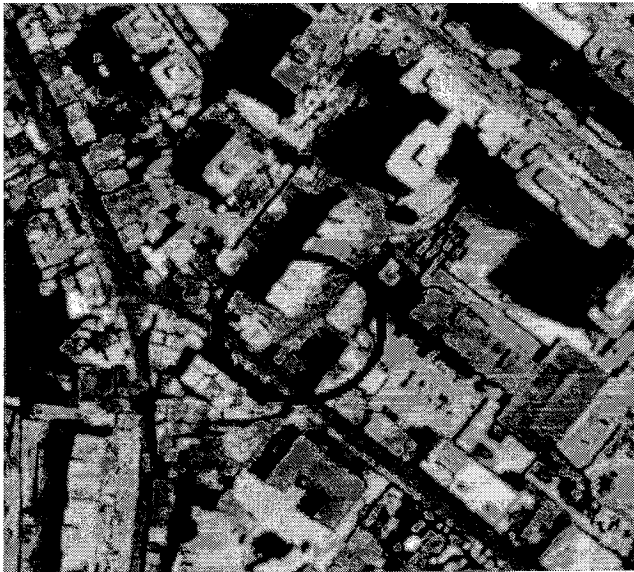


Foto satellitare

Estratto di mappa

LOTTO DUE

Per la formazione del lotto ai fini della vendita si considera il bene pignorato come lotto unico

Confini: l'immobile confina a Nord – Est con cortile condominiale; a Sud –Est con androne scala dell'edificio con ingresso dal civ. 8 della via S. Scaglione, vano scala ed altra proprietà; Nord- Ovest con via Conte Federico; Sud – Ovest con edificio con ingresso dal civ. 8 della via S. Scaglione.

Dati catastali: denunciato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 88 particella 3126 sub. 1 categoria C/1, classe 4, Consistenza mq 79, Superficie castale mq 84, rendita € 1077,12, Piano T.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

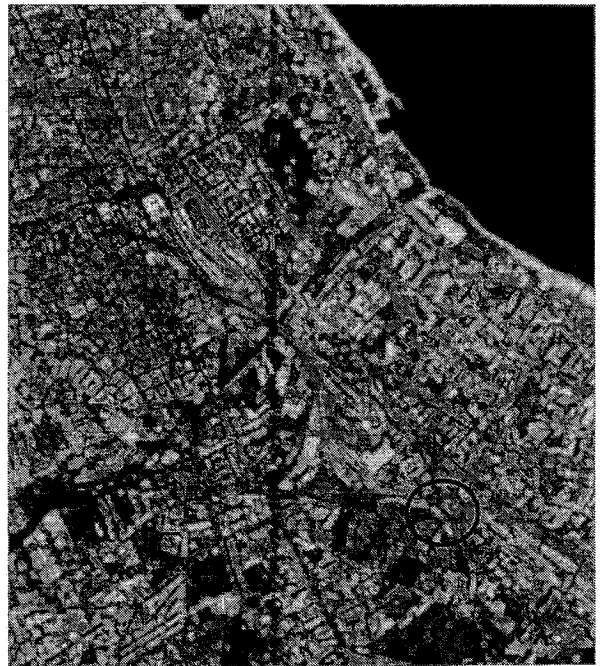
L'unità immobiliare sorge nel Comune di Palermo, in Via S. Scaglione, n. 2/A- 4- 6, in zona periferica della città, nel quartiere denominato Brancaccio, che si è sviluppato tra la parte centrale della città e la sua periferia sud-est; tra la Circonvallazione di Palermo e l'Autostrada A19.

La zona in cui risiede l'edificio è mediocrementemente servita da servizi e primari e secondari.

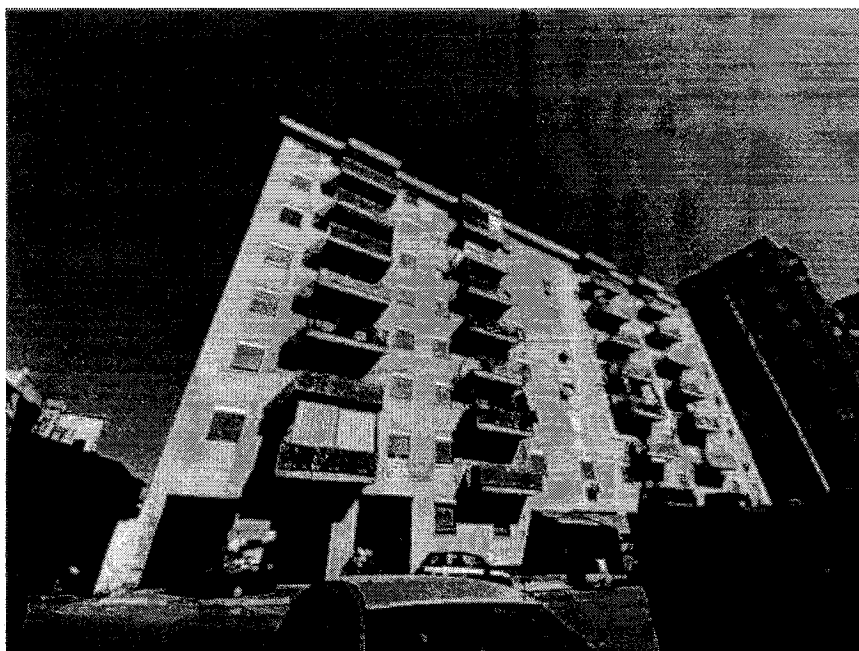
Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è composto da 8 elevazioni f.t., con struttura portante in c.a., balconi a sbalzo e parapetto in

ferro. I prospetti sono intonacati e tinteggiati ed in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura è piana non praticabile.

L'unità immobiliare, con destinazione d'uso commerciale, è al piano terra, adibita a magazzino, fa angolo con la via S. Scaglione e la via C. Federico (v. "doc. fotografica in all n. 3").



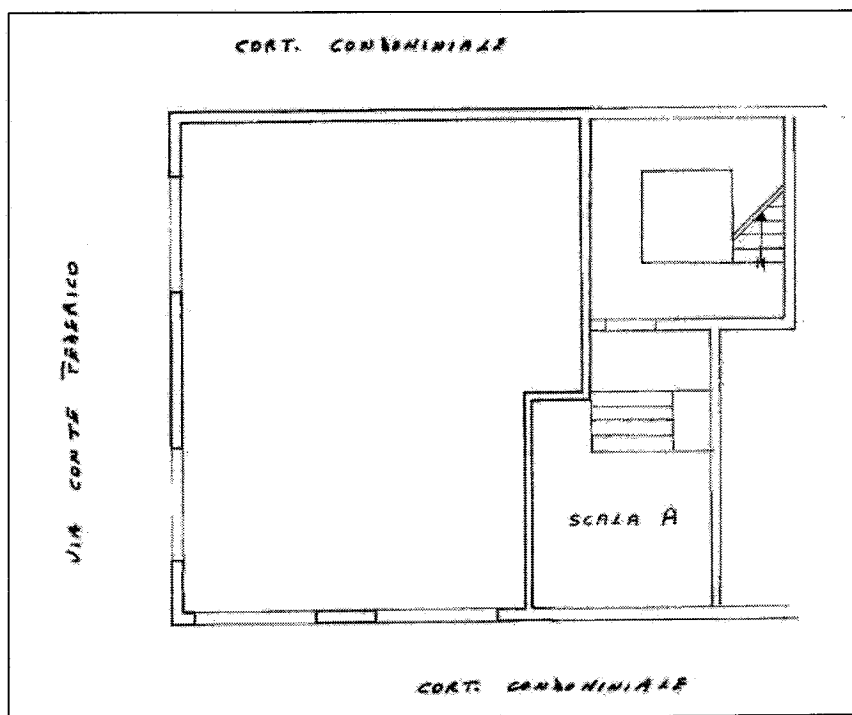
L'accesso avviene da una saracinesca carrabile in ferro adiacente all'immobile condominiale con ingresso dal civico n. 8. L'immobile ha quattro luci su strada, protette da saracinesche in ferro senza infissi, che sporgono, due sul prospetto principale e due sul laterale.



Il magazzino è composto da un ampio vano pilastrato, ed un piccolo un servizio igienico (v. "Planimetria di rilievo" in all. n.4).

All'atto del sopralluogo, risultava allo stato grezzo.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate.



Pavimenti: non è pavimentato, solo massetto in battuto di cemento.

Infissi : sono in ferro

Rivestimenti interni: le pareti non sono intonacate, così come i soffitti, sono allo stato grezzo.

Il servizio igienico: in realtà non costituisce un vano, ma bensì è stato realizzato, un all'allaccio abusivo al cavedio condominiale, separato dall'ambiente unico con una struttura posticcia amovibile.

Impianto elettrico: non sembra essere adeguato alla L.46/90

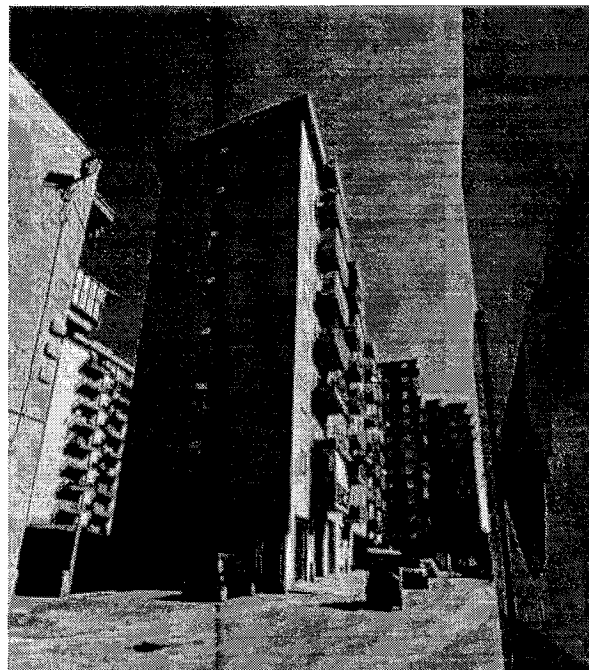
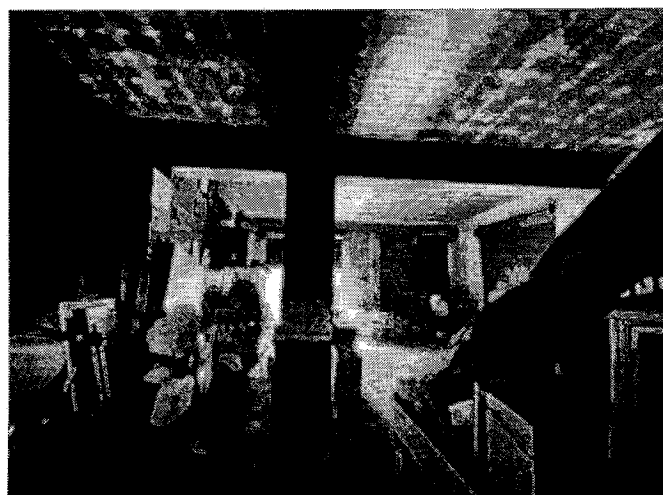
Impianto citofonico: assente

Impianto di riscaldamento: assente.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell' unità immobiliare è mediocre.

L'altezza utile interna pari a mt. 3,60.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.



La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	H utile mt
Ambiente unico	78.89	3,60
TOTALE	79.00	

Superficie netta totale : mq 79 con H utile mt 3,60.

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale.

La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%.

La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, giardini, area esterne, ecc.) confrontata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio, che in questo caso non ne risultano .

SUP. COPERTA E NON	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Immobile	87.43	1	87.43
TOTALE			87.43

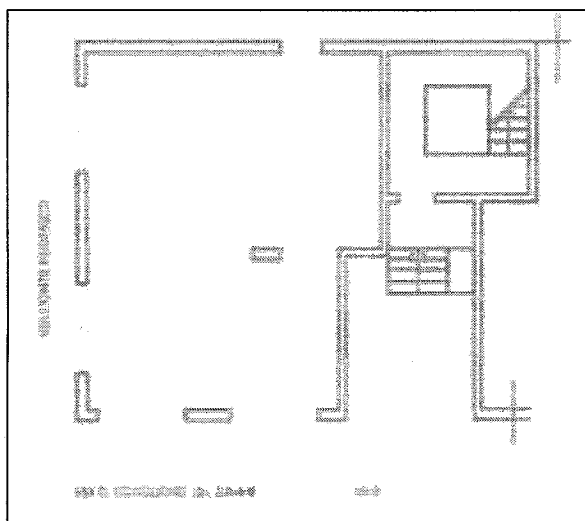
Superficie commerciale Totale = **Mq 87.43 in c.t.mq. 88**

L'immobile non è provvisto di dotazioni condominiali, così come verificato nell'atto di compravendita del 06/11/2007 con rep. n.140250/5222 (v .all n. 5).

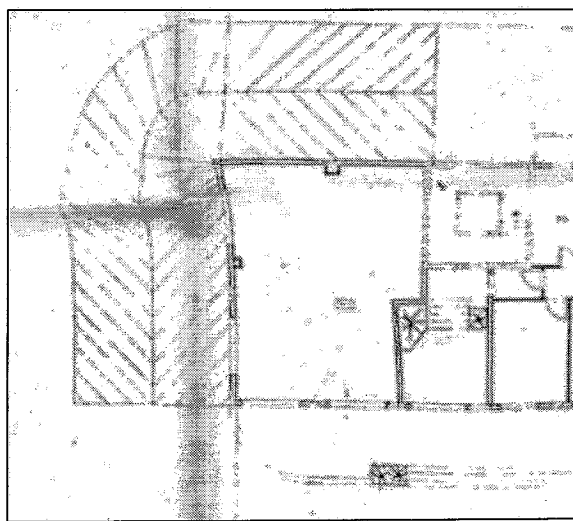
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale: l'immobile, sito in Palermo in via V. G. Simoncini Scaglione, 2/A-4-6, già in catasto via Conte Federico 12/A, è denunciato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 88 particella 3126 sub. 1, Piano terra , categoria C/1, classe 4, consistenza mq 79, Superficie castale mq 87, rendita € 1.077,12 (v. all. n. 6).

Non sono state riscontrate differenze, nella visura catastale, eccetto che è riportato l'indirizzo originario , così come nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto. Dal confronto, tra la planimetria catastale, i grafici di progetto ed il rilievo dei luoghi oggi, ci sono delle piccole difformità, ovvero non è riportato il pilastro portante e non è indicata una finestra sul prospetto posteriore, sopra la rampa d'ingresso al garage.



PLANIMETRIA DI RILIEVO



PLANIMETRIA DI PROGETTO

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, sito in Palermo in via V. G. Simoncini Scaglione, 2/A-4-6, già in catasto via Conte Federico 12/A, al Fg. 88 p.lla 3126 sub.1, Cat. C/1, mq 79, Cl. 4, Rendita euro 1.077,12, piano T, proprietà di quota per [REDACTED]

[REDACTED]

Confini: l'immobile confina a Nord – Est con cortile condominiale; a Sud –Est con androne scala dell'edificio con ingresso dal civ. 8 della via S. Scaglione, vano scala ed altra proprietà; Nord- Ovest con via Conte Federico; Sud – Ovest con edificio con ingresso dal civ. 8 della via S. Scaglione.

L'immobile è stato edificato giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palermo n.2598 del 30.10.1978 e successiva con n. 500 del 16.06.1981, non è munito di certificato di Agibilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria di progetto ed planimetria catastale, ad eccezione di una finestra prospetto posteriore condominiale non indicata, nel progetto originario, così come allaccio abusivo al cavedio di un w.c..

Il valore commerciale è stato individuato detraendo le spese per la regolarizzazione urbanistica e per il progetto di divisione in due unità immobiliari.

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 88

PREZZO BASE euro 20.000,00 quota di ½ del bene.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile è stato acquistato dai debitori in comunione dei beni per la quota di ½ con atto di compravendita del 06/11/2007 con rep. n.140250/5222 trascritto il 07/11/2007 ai nn.72107/45807 in notaio Roberto Gattuso di Palermo a favore [REDACTED]

[REDACTED]

A sua volta l'immobile, era pervenuto a quest'ultimi con Decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 26/04/2006 rep.n. 202, trascritto il 09/05/2006 ai nn. 29172/14718 da potere [REDACTED]

A sua volta acquistato [REDACTED] con atto di compravendita del 20/02/1980 con rep. n.10057 trascritto il 28/02/1980 ai nn.8188/6773, in notaio Francesco Mazzamuto di Palermo da potere [REDACTED]

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La scrivente in data 07/09/2020 si è recata presso l'Archivio Notarile per avere copia dell'atto di compravendita, dove ha ricavato gli estremi della concessione edilizia .

Successivamente previa istanza, inviata tramite Pec del 07/09/2020 prot.n. 805940, allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, ha richiesto copia dei titoli autorizzativi. In data 08/10/2020 si è recata presso lo Sportello Unico per visionare il fascicolo Edilizio.

Il fabbricato di cui fa parte il magazzino, è stato edificato giuste concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Palermo n.2598 del 30.10.1978 e n. 500 del 16.06.1981, non è munito di certificato di Agibilità. Lo stato dei luoghi, corrisponde alla planimetria di progetto ed alla planimetria catastale, ad eccezione di una finestra prospetto posteriore condominiale (v. all. n.7) .

Per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ovvero la finestra, si considera la dismissione della stessa, così come del w.c. allacciato abusivamente al cavedio condominiale, essendo difforme al progetto originario, una spesa di €. 500,00.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.


L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo è utilizzato come magazzino/deposito dai debitori

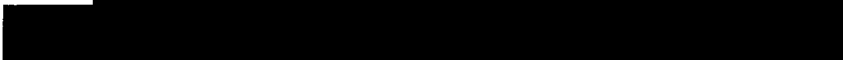
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 24.10.2017 esaminata e dall'aggiornamento ipocatastale effettuato alla data del 09.12.2020 sui soggetti debitori non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato (v. all. n. 8).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1. ipoteca volontaria del 31/07/2007 ai nn. ri 57188/14204 a favore di Banca di Roma spa contro 



2. iscrizione ipotecaria volontaria del 12.10.2000 ai nn. ri 38703/5565, in rinnovazione ad ipoteca del 18/12/1980 al n. part. 3582 a favore di Sicilcassa spa contro [REDACTED] ;

3. iscrizione ipotecaria volontaria del 12.10.2000 ai nn. ri 38702/5564, in rinnovazione ad ipoteca del 18/12/1980 al n. part. 3581 a favore di Sicilcassa spa contro [REDACTED] ;

- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 03/08/2017 ai nn. 30745 R. gen. 23409 R. part. del 30/06/2017 favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno

- PIGNORAMENTO IN RETTIFICA TRASCRITTO IN DATA 10/10/2017 ai nn. 39645 R. gen. 30729 R. part. nascente da atto giudiziario del 30/06/2017 favore di Unicredit Spa contro, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno per l'immobile del lotto 1 ed ¼ ciascuno per immobile del lotto 2 .

Potrà essere richiesta la cancellazione di tali formalità in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione.

Così come indicato al quesito n. 6 in merito ai costi della eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, si riassumono nuovamente :

- costo per dismissione di infisso e w. c. €.500

- costi necessari per la elaborazione dell' Attestato di prestazione energetica si quantificano in €. 150,00.

QUESITO n. 9:

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11:

Il bene pignorato, fa parte di un edificio multipiano con un condominio costituito non vi sono spese fisse condominiali, così come riferito dall'amministratore del condominio (v. all n.9) .

QUESITO n. 12: Valutazione del bene

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore.

I dati utilizzati per la stima si riferiscono alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1 semestre del 2020 (ultimo aggiornamento) , alle quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2020 nella zona in cui si trova l'immobile, ovvero in ZONA D/8 Periferica/STAZIONE BRANCACCIO-TORRELUNGA-GIAFAR-CONTE FEDERICO-PECORAINO.

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Idealista.it, Trova Casa.it, Immobiliare.it , Casa.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, inoltre si sono utilizzate altre fonti di acquisizione, il portale delle aste giudiziarie, individuando altri immobili riconducibili al simile segmento di mercato del cespite pignorato (v. all. n.10).

E' d'obbligo sottolineare che la posizione del bene in esame è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. La tipologia costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura, l'esposizione, sono tutte caratteristiche estrinseche ed intrinseche, elementi specifici di stima. Tali elementi possono influire positivamente o negativamente sul prezzo unitario della stima.

Si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità immobiliari consimili a quella in esame, in zone confrontabili a quella in cui ricade il bene in oggetto possono così essere riassunti, le quotazioni medie oscillano tra un minimo di €.600,00/mq per immobili versanti in normale condizioni di conservazione e manutenzione ed un massimo di €.1000,00/mq con una media di €. 860 (v. tabella in all.n.11). Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova l'immobile, privo di finiture , allo stato grezzo, un valore unitario pari €/mq. **600,00**.

La superficie commerciale dell'immobile totale ovvero = **mq 88,00**

Pertanto il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è :

mq. 88,00 X€. 600 = **€.52.800,00**

Dal valore commerciale individuato vanno detratte tutte le spese per la regolarizzazione – urbanistica – edilizia e le spese per la redazione di Attestato di prestazione energetica di €.650,00 pertanto :

€.52.800,00 – €.650 = € 52.150,00

Sulla scorta del valore di mercato individuato sopra, per determinare un prezzo base d'asta del cespite, non tralasciando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 15% , al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto il valore di vendita finale dell'immobile che ne deriva è: €.52.510*85% = €44.327,00 assimilabile per difetto in c.t. **€.44.000,00**.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è stato pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ in comunione di beni, si ritiene opportuno considerare il bene comodamente divisibile in due unità, semplicemente realizzando un muro divisorio, con una spesa totale di circa €. 4000,00, che comprende: le spese di frazionamento per la pratica edilizia, il nuovo Docfa ed i lavori di muratura, quindi il valore del suo prezzo base d'asta per la sola quota di $\frac{1}{2}$, detratto le spese sopraindicate, è di **€.20.000,00** .

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e restando inoltre a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo 11.12.2020

Arch. Silvia Curatolo

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Avvisi di trasmissione;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria di rilievo;
5. Atto di compravendita;
6. Documentazione catastale
7. Documentazione Edilizia;
8. Visura ipo-catastale;
9. Lettera condominio;
10. Fonti di acquisizioni valori di mercato
11. Tabella vendite in zona