



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



R.G.Es. n. 82/2014

G.Es.: Dott.ssa Costanza Teti



PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 4

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 82/2014 R.G.Es. – Lotto 4**Promossa da:****Nettuno Gestione Crediti S.p.A.**, con sede a Bologna (BO), P. Iva/ C.F: 02342931207(ora: **SPRING SPV S.r.l.**);**contro:****Oggetto del pignoramento - LOTTO 4:**

- Piena proprietà di un **Fabbricato in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), via Imbriani**, iscritto al NCEU al Foglio 30, Mappale 451, Sub. 4, Cat. A/3, di vani 4,5, intestato a

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), via Gallura n. 8, nominata CTU con provvedimento del 9 Aprile 2020, in data 11 Aprile 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione le ha posto i seguenti quesiti:

Quesito 1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. è presente ed allegata al fascicolo, ma risalente al 2014, quindi datata. Sono state perciò effettuate delle nuove ispezioni a garanzia che non ci fossero nuove trascrizioni da quel momento ad oggi (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*), ed acquisiti, perché mancanti, la visura aggiornata, oltre alla planimetria catastale dell'immobile e l'elaborato planimetrico con indicazione delle unità

dell'intero complesso immobiliare di cui l'appartamento in oggetto fa parte (Cfr. All. 2 – *Visura storica*; All. 3 – *Planimetria catastale*; All. 4 – *Elaborato planimetrico*).

Alla data del 28 Settembre 2021 sull'immobile risultano le seguenti Trascrizioni:

- **Iscrizione** del 10/07/1999 – Registro Particolare 910 Registro Generale 5718, Pubblico ufficiale: Notaio Fabio Papaccio, Repertorio 35329 del 08/07/1999 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede legale a Cagliari (CA), C.F. 01564560900, contro (tra gli altri) , sul seguente bene (tra gli altri) sito nel Comune censuario di S. Teresa di Gallura (SS), angolo via Imbriani e via del Mare: Piena proprietà del **Fabbricato** distinto al NCEU al Foglio 30, Mappale 451, Subalterno 4, Categoria A/3, Consistenza 4,5 vani, Piano 1;
- **Trascrizione** del 18/04/2014 – Registro Particolare 1966 Registro Generale 2724, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio 269 del 24/02/2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Avia Pervia S.r.l. con sede legale a Conegliano (TV), C.F. 04545500268, contro , sul seguente bene sito nel Comune censuario di S. Teresa di Gallura (SS), via Imbriani 15: Piena proprietà del **Fabbricato** distinto al NCEU al Foglio 30, Mappale 451, Subalterno 4, Categoria A/3, Consistenza 4,5 vani, Piano 1.

Quesito 2. *Descriva, 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, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici), descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 27 Gennaio 2021 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 5 – *Verbale del sopralluogo*).

Descrizione della zona

L'immobile si trova nel centro storico di S. Teresa di Gallura, a 3 minuti a piedi dalla spiaggia di Rena Bianca e dalla principale piazza Vittorio Emanuele I, e a soli 7 minuti dalla sede del Comune.

La zona è residenziale, ma non mancano negozi al dettaglio, bar e ristoranti.

Chiaramente, il centro storico di S. Teresa di Gallura è una forte attrattiva turistica durante i periodi di vacanza, ma anche il cuore del borgo frequentato dai residenti negli altri periodi dell'anno per via delle attività commerciali presenti.

Descrizione dell'immobile

L'edificio, nel quale è inserito l'appartamento in oggetto, si trova ad angolo tra la via Imbriani e la via del Mare, e si sviluppa su quattro livelli, con una unità residenziale per piano, per i primi tre piani, e con parti comuni, all'ultimo piano.

L'ingresso dal piano terra avviene attraverso una corte pavimentata e con aiuole, comune a tutte le unità, dalla quale prende avvio la scala per i piani superiori.

L'appartamento, dotato di affacci su tre lati, ha una parete in aderenza con la proprietà confinante sul lato sud. Dal portone si accede ad un corridoio che immette da un lato verso la zona giorno, composta da un unico ambiente destinato a soggiorno e cucina, e dall'altro lato verso la zona notte, composta da tre camere da letto e due servizi igienici, di cui uno esclusivo della camera padronale che permette l'accesso anche ad una piccola veranda. Una seconda grande veranda corre tutt'intorno all'appartamento, circondandolo interamente. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne per l'illuminazione e l'aerazione naturali.

Fa parte dell'unità immobiliare la quota parte dei Beni Comuni Non Censibili indicati come Subalterni 2 e 6, corrispondenti al cortile d'accesso, alle scale, ed ai posti auto esterni. Delle parti comuni fanno parte anche la cisterna, la soffitta ed il terrazzo di copertura, benché non correttamente indicati nell'elaborato planimetrico.

Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti, si allega la planimetria catastale (Cfr. All. 3 – *Planimetria catastale*; All. 6 – *Rilievo fotografico*).

La Superficie netta interna (calpestabile) è di circa 65,60 m².

Caratteristiche dell'immobile

L'edificio è stato realizzato a partire dal 1982 con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Con buona probabilità, vista l'età dei manufatti, murature e solai sono privi di coibentazione o debolmente coibentati.

L'altezza netta interna è di circa 2,67 m.

I pavimenti sono ovunque in ceramica; bagni e cucina hanno le pareti rivestite dello stesso materiale fino a circa 2,50 m di altezza.

Entrambi i servizi igienici sono completi di tutti i sanitari; in quello padronale è presente la doccia, mentre nel secondo la vasca da bagno. Quest'ultimo risulta essere piuttosto "stretto": la dimensione della larghezza è talmente ridotta da rendere difficoltoso il passaggio tra il lavabo e la vasca.

Gli infissi interni sono pannellati in legno; quelli esterni sono sempre in legno, con vetro singolo e persiana. Il portoncino d'ingresso è in legno.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento o raffrescamento degli ambienti.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e sembra ormai datato e fuori norma. Si rileva che il contatore dell'energia elettrica è posto nella veranda dell'appartamento al piano terra (insieme a quelli delle altre abitazioni del fabbricato).

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con boiler elettrico ad accumulo.

In generale, lo stato di manutenzione è buono; le uniche problematiche si riscontrano nella veranda che circonda l'appartamento che presenta, come anche il resto dell'edificio, alcuni problemi di rigonfiamento dell'intonaco e distacco di pittura in corrispondenza del bordo esterno dell'intradosso del solaio superiore, dovuto ad infiltrazioni d'acqua piovana probabilmente attraverso la pavimentazione o il parapetto del piano superiore. Si riscontra, inoltre, un rigonfiamento nel muro del bagno ospiti sul lato esterno, forse in corrispondenza di un pilastro, probabilmente per le stesse cause di cui si è già detto.

Tutti i dati di cui sopra sono stati riscontrati in fase di sopralluogo.

(Cfr. All. 6 – *Rilievo fotografico*).

Consistenza dell'unità immobiliare

Facendo riferimento al D.P.R. n. 138/98, All. C, indicato dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale sarà data da:

Superficie lorda:	80,00 m ²	100%=	80,00 m ²
Superficie verande (*):	25,00 m ²	30%=	7,50 m ²
Superficie verande:	22,55 m ²	10%=	2,25 m ²
Totale Superficie commerciale:			89,75 m²

(Superficie che arrotonderò a 90,00 m²)

(*) Le verande hanno una superficie catastale di 47,55 m². La superficie commerciale viene computata nella misura del 30% fino a 25,00 m² di superficie, mentre l'eccedenza viene computata nella misura del 10%.

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS), al Foglio 30, Particella 451, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 90 m², Totale escluse aree scoperte: 80 m², Rendita € 366,99, via Imbriani, Piano 1, intestato a _____, C.F.: _____, piena proprietà.

L'appartamento confina ad est con il Subalterno 2, a sud con la Particella 1216, ad ovest con la via del Mare ed a nord con la via Imbriani (Cfr. All. 2 – Visura storica; All. 3 – Planimetria catastale, All. 4 – Elaborato Planimetrico).

Quesito 3. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile; vi è quindi piena corrispondenza.

Quesito 4. Proceda, 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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Risposta al Quesito 4:

La planimetria depositata in Catasto è conforme allo stato dei luoghi. Al suo interno, però, si ravvisa un errore: la scritta indica che il piano è il Secondo, quando invece si tratta del Primo.

Oltre a questo, si rileva che l'intero fabbricato non è stato correttamente inserito in mappa.

Il CTU si rende disponibile fin da ora ad eseguire sia l'inserimento in mappa del fabbricato che la correzione della planimetria dell'unità pignorata, qualora il Giudice lo considerasse necessario.

Quesito 5. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al Quesito 5:

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico attualmente vigente, la Zona Urbanistica Omogenea nella quale ricade il fabbricato è la A – Zona storica – che comprende le parti urbane che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tipologico, e da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante della prima. L'attuazione, in tale zona, si attua per mezzo di un Piano Particolareggiato già predisposto che individua gli interventi possibili e le modalità di esecuzione.

Quesito 6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza alla 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta al Quesito 6:

L'appartamento in oggetto è parte di un edificio realizzato nel 1984 in virtù della Concessione Edilizia n. 993 del 24/02/1984 (Cfr. All. 7 – C.E. n. 993 del 24/02/1984 e pianta allegata).

L'unità immobiliare risulta perfettamente conforme al progetto autorizzato, tranne per una differenza minima riscontrata nell'altezza netta interna, differenza che comunque rientra nella tolleranza del 2%.

Non risulta essere presente l'Agibilità.

Quesito 7. *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta al Quesito 7:

Il bene non risulta gravato da censo, livello, né uso civico.

Quesito 8. *Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due*

anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al Quesito 8:

Non è presente alcun condominio: le spese comuni sono pagate a rotazione da ciascuno dei tre proprietari.

Quesito 9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Risposta al Quesito 9:

Vista la non divisibilità in natura del bene, sarà considerato un unico lotto.

Quesito 10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al Quesito 10:

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; 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 giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

Risposta al Quesito 11:

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

Quesito 12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Risposta al Quesito 12:

L'immobile non è oggetto di assegnazione.

Quesito 13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Risposta al Quesito 13:

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

Quesito 14. *Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Risposta al Quesito 14:

Per far sì che la stima sia più vicina possibile al valore di mercato dell'immobile, utilizzerò due diversi criteri e farò la media tra i valori ricavati.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare, farò riferimento alla categoria di "Abitazioni civili" con Stato conservativo "Normale".

La valutazione sintetico - comparativa

Il primo criterio di stima è quello sintetico-comparativo: si basa sul confronto diretto con altri immobili simili in vendita presso siti specializzati e presuppone che gli immobili utilizzati per il confronto abbiano pressappoco le stesse caratteristiche.

In questo caso, i cinque esempi riportati sono ubicati tutti nel centro del paese, hanno lo stesso numero di vani e tutti possono essere classificati in una categoria media. Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 8 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

Quadrilocale via Del Porto	80 m ²	€ 155.000	€/m ² 1.937,50
Quadrilocale via Cairoli 32	86 m ²	€ 258.000	€/m ² 3.000,00
Appartamento via Puglia	100 m ²	€ 289.000	€/m ² 2.890,00
Quadrilocale via Cairoli 1	70 m ²	€ 170.000	€/m ² 2.428,57
Quadrilocale via Cairoli 30	70 m ²	€ 219.000	€/m ² 3.128,57

Il prezzo unitario medio è pari a 2.676,93 €/m², ma occorre considerare che l'offerta di immobili su internet segue dinamiche particolari. Di norma, si attesta su valori più alti rispetto al mercato reale, perché è soggetta a trattative che consentono di abbattere il prezzo con percentuali che si attestano tra il 10 ed il 25%.

Ritengo perciò congruo utilizzare un prezzo medio ridotto del 20%, pari dunque a 2.141,54 €/m²:

- Valore comp = 2.141,54 €/m² x 90 m² = 192.738,60 €

La valutazione con i valori OMI e le quotazioni del Borsino Immobiliare

La seconda stima si basa sui valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" elaborata dall'Agenzia delle Entrate e sulle quotazioni fatte da altri borsini.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare permette di avere i valori reali di acquisto, perché si riferisce a dati estratti da un numero significativo di compravendite immobiliari per la zona omogenea considerata.

I valori OMI per la zona di "Santa Teresa Gallura - Centro Urbano", che ingloba l'area in esame, applicabili all'immobile oggetto della presente stima, per la tipologia "Abitazioni civili" con stato conservativo normale, mantenendosi pressoché costanti per gli ultimi semestri, vanno da un minimo di 1.600 ad un massimo di 2.300 €/m² (media: 1.950,00 €/m²).

Il Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), invece, divide le abitazioni del centro urbano in 3 fasce: 1° fascia (alta), fascia media, 2° fascia (bassa); quindi, affidandosi a calcoli statistici basati su dati di vendita, stima un valore minimo, per il mese di Settembre 2021, riferito alla zona in esame e per "Abitazioni in stabili di fascia media", di 1.260,20 €/m², ed uno massimo di 2.140,32 €/m² (media: 1.700,26 €/m²). Considerando che la fascia considerata è già la "media", reputo utile prendere come riferimento il valore massimo.

Utilizzerò dunque il valore medio tra quelli indicati dall'OMI e quello massimo del Borsino Immobiliare per la fascia media, e farò la media tra questi (1.950 + 2.140,32 / 2):

- Valore Borsini = 2.045,16 €/m² x 90 m² = 184.064,40 €

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dalla media dei due valori precedentemente determinati, ai quali si applicherà una riduzione del valore di mercato del 5%, giustificata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; sarà necessario sottrarre, altresì, i costi per gli oneri giuridici non eliminabili, pari a 294,00 €:

Valore medio (192.738,60 € + 184.064,40 €) / 2:	188.401,50 €
Riduzione del 5%:	9.420,07 € -
<u>Oneri giuridici:</u>	<u>294,00 € -</u>
Valore corretto:	178.687,43 €
	(arrotondato: 179.000,00 €)

Valore finale di stima: € 179.000,00 (Euro centosettantanovemila/00)

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata con invio telematico.

Olbia, 29 Settembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Silvia Calcina

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Visura storica;*
- 3) *Planimetria catastale;*
- 4) *Elaborato Planimetrico;*
- 5) *Verbale del sopralluogo;*
- 6) *Rilievo fotografico;*
- 7) *C.E. n. 993 del 24/02/1984 e pianta allegata;*
- 8) *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet;*