



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 262/2024

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

DR.SSA LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

LEVITICUS SPV S.R.L. e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.P.A.

Rappresentato dall'Avvocato

**Avv. GIANPIETRO CODOGNOLA con studio in Corso Martiri della Libertà 3 Brescia
con email all'indirizzo PEC:
Gianpiero.codognola@brescia.pecavvocati.it**

Esecutato:

[REDACTED] **OMISSIS**

Intervenuti alla data di stima

Vedasi dati riportati dove e se presenti da avv. procedente e da Tribunale di Brescia depositati e consegnati





Esperto incaricato

Architetto Fabio Mensi

Studio in Via della Presolana 20/b - Brescia

C.F. MNSFBA72H13B157L

Tel. cell. 339.6545696

Fax

Mail fabioarch.mensi@gmail.com

Pec fabio.mensi@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di
Brescia al nr. 2094



Date e informazioni utili

Giudice	: dott. Liana Zaccara
Giuramento	: 13.09.2024
PRIMA Udienza fissata per il giorno	: 07.01.2025, postic. al 18.02.2025
Termine consegna del C.T.U. della relazione di STIMA	: 07.12.2024
Termine consegna relazione di stima del C.T.U. richiesto PRIMA PROR.	: 21.01.2025 – 45 gg di proroga
Nomina custode giudiziario	: Avv. Matteo Riviello
Sopralluogo agli immobili	: 16/10/2024 e 06/11/2024;

Pag. 2 a 44

VIA DELLA PRESOLANA 20/B - BRESCIA TEL.CELL.339/6545696 – TEL. 030.310582

e-mail: fabioarch.mensi@gmail.com - fabio.mensi@archiworldpec.it

P.IVA 02279320986 - MNSFBA72H13B157L

ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI BRESCIA AL N°2094 E ALL'ALBO DEI CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA CAT.II° N°533





Identificazione dei lotti

1- LOTTO NR.1 – UNICO LOTTO

(Immobile residenziale sito nel Comune di Lumezzane, Catasto Fabbricati, sez. NCT, Foglio 21, part. 484, sub. 7, S. Apollonio, Via Valmezzana n. 35, cat. A/2, classe 3, vani 11,5 (appartamento a piano terra con piano interrato e piano sottotetto).

Descrizione sintetica

Immobile residenziale posto a piano terra per la parte residenziale, cantina deposito nel piano interrato e un sottotetto con vari ambienti nel sottotetto a piano primo.

Il tutto in un unico immobile con accesso indipendente e vano scala esclusivo che collega i vari piani. Accesso da strada. Immobile senza amministratore. L'immobile con destinazione residenziale. Per accedere all'immobile è presente un cancello pedonale da via Valmezzana con ingresso indipendente.

L'immobile è composto da cucina, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno, atrio distribuzione, balcone su fronte ovest, una zona privata a piano terra, una Cantina/deposito a piano seminterrato e un sottotetto a piano primo della stessa dimensione dell'immobile a piano terra. Buone le condizioni di manutenzione per l'immobile a piano terra, abitabile da subito, ma per quelle a piano sottotetto e piano interrato sono necessarie opere di ristrutturazione, per i piccoli problemi di infiltrazione dal tetto, per la situazione di utilizzo e per l'età dell'immobile, che comunque nel complesso si presenta in sufficienti condizioni generali di manutenzione.

Ubicazione

via Valmezzana 35, Lumezzane (BS);

Identificativi catastali Utilità comuni:

Comune di Pezzaze - Sez. urb. NCT, Fg. 22, part. 95 sub. 23 cat. A2;
Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 1. Cat. A/2 Classe 3
consistenza 4 vani, rendita € 150,81

Quota di proprietà

100/100 – Catastalmente indicato

OMISSIS

(vedasi allegati);

Divisibilità dell'immobile

NON DIVISIBILE – UNICO immobile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si sostanzialmente corretta ☒ No
se No vedasi pagine successive;

Conformità catastale

☐ Si sostanzialmente corretta ☒ No
se No vedasi pagine successive;

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No





Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà

☐ No ☒ Si presente il proprietario al momento del secondo sopralluogo affittuari, immobile abitato dal proprietario, come definito dal proprietario e dal Custode giudiziario;

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito e abitato direttamente dal proprietario; per le spese arretrate, vedasi indicazioni fornitori e/o Custode, al momento del sopralluogo la proprietà ha confermato la mancanza di spese non pagate dei fornitori

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No tra i documenti visionati al momento della stima ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si Nessuno, ma vedasi comunque P.G.T. norme del comune di Lumezzane;

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Nota importante:

Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.

"GIUDIZIO" SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE:

dalle informazioni assunte, dopo verifiche e con indagine anche da altri addetti del settore della zona dove presenti gli immobili oggetto di stima, si rileva (alla data della stima) una situazione di leggera ripresa della recessione del ciclo immobiliare che ne limitano comunque l'immediata commerciabilità, nel breve periodo, ma la posizione, la conformazione e la buona metratura dell'immobile lo rendono comunque appetibile, seppur necessaria un'opera di ristrutturazione per il piano sottotetto, il tetto e il piano interrato, per quanto visto nel sopralluogo di visione dell'immobile.

IPOTESI DIVISIONALE DELL'IMMOBILI:

Non divisibile. unico lotto formato da appartamento a piano terra per la parte abitativa rispetto alla strada di accesso, vari locali a piano sottotetto della stessa dimensione di quello a piano terra e da una cantina/deposito di buone dimensioni nel locale interrato con un'unica scala esclusiva e di proprietà di collegamento per i 3 piani.

Alla luce di quanto considerato nei SUCCESSIVI capitoli a partire dal 7) "analisi estimativa" e seguenti, per quanto concerne l'immobile di Lumezzane – Sant'Apollonio (BS) si identifica il seguente valore di stima:

LOTTO 1 - IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E AREE DI PROPRIETÀ

- 1. IL PIÙ PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE IN REGIME DI LIBERO MERCATO (FG. 21, PART. 484, SUB. 7).....€ 251'075,00** (Diconsi euro duecentocinquantomilazero settantacinque euro/00)
- 2. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (FG. 21, PART. 484, SUB. 7).....€ 238'500,00** (Diconsi euro duecentotrentottomilacinquecento euro/00) (arrotondato per difetto)





INDICE

1.	<i>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</i>	<i>6</i>
2.	<i>Inquadramento dell'immobile.....</i>	<i>7</i>
3.	<i>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</i>	<i>12</i>
4.	<i>Audit documentale e Due Diligence.....</i>	<i>22</i>
4.1	<i>Legittimità edilizia – urbanistica</i>	<i>22</i>
4.2	<i>Rispondenza catastale</i>	<i>30</i>
4.3	<i>Verifica della titolarità.....</i>	<i>32</i>
5.	<i>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</i>	<i>33</i>
6.	<i>Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....</i>	<i>34</i>
7.	<i>Analisi estimativa</i>	<i>35</i>
8.	<i>Riepilogo dei valori di stima</i>	<i>37</i>
9.	<i>Valori di stima</i>	<i>41</i>
10.	<i>Dichiarazione di rispondenza</i>	<i>42</i>
11.	<i>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</i>	<i>43</i>
12.	<i>Bibliografia</i>	<i>44</i>





1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

SOPRALLUOGHI PRESSO

GLI IMMOBILI:

Primo sopralluogo: 16/10/2024 alle ore 14,30, (non *Presente proprietà, non è stato possibile accesso agli immobili*) e 06/11/2024 con accesso alla proprietà e presenza del soggetto esecutato.

AGENZIA DELLE ENTRATE:

Catasto e agenzia entrate on line e on site: 01-31/11/2024;
Ispezione ipotecaria: 30/11/2024 e 31/12/2024 presso agenzia di Brescia e on line.
(vedasi allegato)

COMUNE DI

LUMEZZANE (BS):

Richiesta al comune di Lumezzane per accesso agli atti: 23 Ottobre 2024 tramite posta elettronica certificata.
Consegna materiale da parte del comune di Lumezzane tramite PEC 09/12/2024, in anticipo rispetto al termine comunicato di differimento dei termini di consegna del comune di Lumezzane come da comunicazione del comune del 17/12/2024;
(vedasi allegato)

RICHIESTA DI PROROGA E/O

NOMINA CUSTODE

GIUDIZIARIO:

Richiesta di proroga: 07 dicembre 2024 autorizzata dal G.E. con consegna della relazione di stima 21 gennaio 2024.
Nomina I.V.G.: nominata per definire situazioni di causa e presenti ai sopralluoghi in assistenza al perito di stima;





2. Inquadramento degli immobili

LOTTO 1 – IMMOBILE RESIDENZIALE

IMMOBILI RESIDENZIALI SITO A LUMEZZANE. Localita' SANT'APOLLONIO - (BS) – via Valmezzana 35;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☒ Provincia BRESCIA
- ☒ Comune LUMEZZANE (BS)
- ☒ Via VIA VALMEZZANA
- ☒ Civico n. 35

Zona LOCALITA' SANT'APOLLONIO

Mappa geografica Fonte location Google maps: <http://it.bing.com/maps/-Ortofoto> - comune di Lumezzane, (ORIENTAMENTO CARTOGRAFICO)



Ortofoto del territorio di Lumezzane (fonte google maps).

Pag. 7 a 44

VIA DELLA PRESOLANA 20/B - BRESCIA TEL.CELL.339/6545696 – TEL. 030.310582

e-mail: fabioarch.mensi@gmail.com - fabio.mensi@archiworldpec.it

P.IVA 02279320986 - MNSFBA72H13B157L

ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI BRESCIA AL N°2094 E ALL'ALBO DEI CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA CAT.II° N°533





**IMMOBILE
OGGETTO DI
STIMA**

*Ortofoto della zona
Immobile residenziale
oggetto di
valutazione.*

☒ Destinazione urbanistica dell'immobile

**Comune di LUMEZZANE - Estratto P.G.T., Residenziale
prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di
fatto (zone B1)".**



LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Beni ambientali, storico-artistico-monumentali
- Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zone B1)
- Residenziale mista (zone B2)
- Aree per edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi (zone SP4)
- Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (zone SP5)
- Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (Zone SP6)
- Parcheggi sotterranei e/o sopraelevati pubblici o ad uso pubblico

*Estratto P.G.T. del comune di Lumezzane, Piano delle
Regole - Tavola 2.3.2 – Azionamento 1:2000*





- ☒ Tipologia immobiliare: **Categorie catastali A/2 – (Residenziale)**
- ☒ Tipologia edilizia dei fabbricati **Edifici singoli o in allineamento su fronte strada.**
- ☒ Tipologia edilizia unità immobiliare **Immobile isolato se non sul retro adiacente ad altro fabbricato;**



Foto 1 da Est, 2 frontale ingresso (Nord) e 3 da Ovest.

- ☒ Caratteristiche generali dell'immobile **Edificio al Lotto 1 – appartamento a piano terra, cantina/deposito e sottotetto:**
- Immobile datato, ma in buone condizioni per la parte residenziale abitata a piano terra. Necessarie invece opere di manutenzione straordinaria/ristrutturazione leggera delle parti a piano interrato e sottotetto.
- Struttura in elevazione: probabile struttura portante in opera e murature portanti;
 - Solai: presumibilmente in latero-cemento;
 - Murature perimetrali: presumibilmente in laterizio e c.a., con rivestimenti in intonaco cementizio tinteggiato;
 - Tetto: tegole di cemento, non è stato possibile verificare lo stato;
 - Infissi esterni: serramenti in legno a vetro camera e ante in legno non in perfette condizioni di manutenzione.
 - Infissi interni: porte di vario tipo, tamburate e in legno;
 - porte in legno tamburate a un battente in legno a tipologia tradizionale e in vetro/legno;
 - Finiture facciate: intonaco a base cementizia tinteggiato;





- Pavimenti: piastrelle in gres e ceramica e pietra sulle scale;
- Rivestimenti: ceramica anni '2000 circa panna;
- Impianto riscaldamento: riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia e con radiatori a parete;
- Soglie, banchine e scale: Granito/marmo di botticino e rosso Verona;
- Impianto sanitario: sanitari ceramica tradizionali, completi (Wc, Bidet, Lavandino, vasca);
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto raffrescamento: non presente;
- Impianto di climatizzazione: presente, ma non valutabile;
- Fonti rinnovabili: assenti;
- Finiture esterne: qualche segno di ammaloramento intonaci su strada;
- Finiture interne: buone per il piano terra, necessaria manutenzione o ristrutturare per tetto/sottotetto e interrato.
- N. totale piani fuori terra: 2
- N. totale piani interrati/seminterrati: 1
- Pavimenti esterno aperto: pietra e piastrelle in ceramica;

☒ Dimensione

Vedasi tabella sottostante e allegati alla relazione di stima.

Quantificazione valore commerciale (foglio 21 mappale 484 sub. 7) Appartamento a piano TERRA, SOTTOTETTO E INTERRATO - Via Valmezzana 35 Lumezzane (Bs)												
LOTTO 1 Foglio 21 mapp.484 sub.7	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune					Sup. lorda		Sup. comm.		totali		
	sub.7	Immobile oggetto di stima (superfici presunte)										
		Piano TERRA (100 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo					103,50	mq	103,50	mq		
		Piano TERRA ZONA ESTERNA ESCLUSIVA - Ingresso (35 %) - mq da catasto e rilievo					40,50	mq	14,18	mq		
		Piano TERRA-BALCONE (50 %) - mq da catasto e rilievo					6,40	mq	3,20	mq		
		Piano TERRA - Scala (30 %) - mq da catasto e rilievo					17,50	mq	5,25	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (40 %) - mq da catasto e rilievo					32,50	mq	13,00	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Scala (25 %) - mq da catasto e rilievo					18,10	mq	4,53	mq		
		Piano SOTTOTETTO (80 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo					103,50	mq	82,80	mq		
		Piano SOTTOTETTO - BALCONE (40 %) - mq da catasto e rilievo					7,00	mq	2,80	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Scala (20 %) - mq da catasto e rilievo					17,50	mq	3,50	mq		
Totale mq lordi presunti immobile									=	346,50 mq		
Totale mq COMMERCIALI presunti immobile									=	232,75 mq		

Vedasi anche disegni allegati (dimensioni presunte da rilievo sommario)

☒ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

- ☒ Privato
- ☒ Società / impresa
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

Lato venditore

- ☐ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente
- ☐ Fallimento
- ☒ Esecuzione Immobiliare - Asta





- | | |
|--|---|
| ☒ Forma di mercato | ☐ Concorrenza monopolistica |
| | ☒ Concorrenza monopolistica ristretta |
| | ☐ Oligopolio |
| | ☐ Monopolio |
| | ☐ Monopolio bilaterale |
|
☒ Filtering |
☒ Assente |
| | ☐ Up |
| | ☐ Down |
|
☒ Fase del mercato immobiliare |
☒ Recupero |
| | ☐ Espansione |
| | ☒ Contrazione |
| | ☐ Recessione: domanda scarsa |





3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

LOTTO 1 – Comune di LUMEZZANE, località Sant'Apollonio, via Valmezzana 35, Prov. Bs.

(Descrizione sintetica dell'immobile staggito)



Fig. a lato. Fotografia dell'immobile oggetto di stima nel suo complesso visto da via strada.

L'immobile nel suo complesso è composto da appartamento posto a piano terra, composto da ingresso cucina, sala di grandi dimensioni, camera da letto, bagno completo e deposito utilizzato come camera da letto. È inoltre presente un balcone sul lato est di buone dimensioni.

A piano interrato è presente un grande cantina utilizzato come deposito.

A piano primo/sottotetto sono presenti una serie di locali sostanzialmente nella stessa sagoma dei locali a piano terra, non utilizzabili ai fini residenziali per la non Hmp di 2,40 m, ma tutti utilizzabili come depositi/mansarde del sottotetto. È inoltre presente un balcone sul lato nord (sopra l'ingresso) di buone dimensioni.



Fig. a lato. Fotografia dell'immobile oggetto di stima nel suo complesso visto da via strada. (Est).

Pag. 12 a 44





Fig. sopra. Fotografia dell'immobile oggetto di stima nel suo complesso visto da via strada.

L'immobile è collegato verticalmente da un vano scala indipendente e di utilizzo esclusivo che collega in un vano specifico tutti i piani dell'abitazione: Piano terra, piano sottotetto e interrato.

È presente una discreta zona esclusiva sul fronte principale circonscritta da recinzione in muratura e intonaco e da parapetto in ferro che ne limitano completamente il perimetro verso strada.

Da strada all'immobile si accede tramite accesso pedonale esclusivo con copertura e muratura rivestita con pietra di botticino a spacco.



Fig. sopra. Fotografia dell'immobile della zona interna esclusiva di ingresso.

Il Pavimento della zona dalla quale si entra nell'immobile e di terrazzo esclusivo è in ceramica ed evidentemente datato, ma al momento del sopralluogo in discrete condizioni di manutenzione.





Fig. a lato. Foto della porta di accesso all'immobile e del vano scala interno di collegamento all'appartamento a piano terra.

PIANO INTERRATO

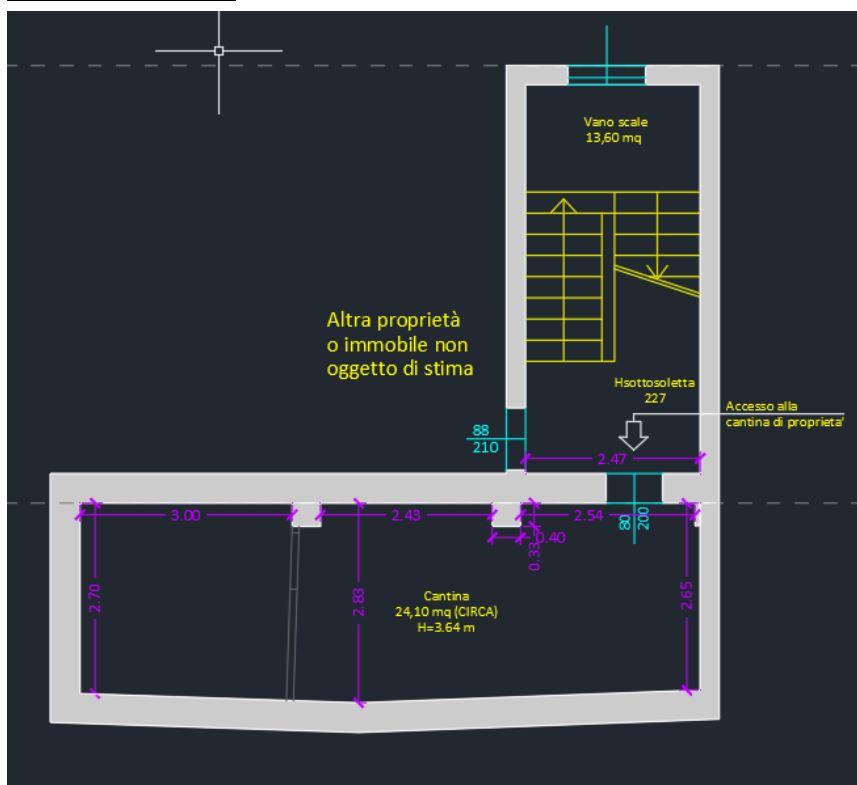


Fig. a lato. Immagine della pianta del piano interrato come da rilievo al momento del sopralluogo.

All'interrato si accede tramite porta in ferro e vano scala con pavimento in graniglia e ceramica. Intonaco pitturato.

Il pavimento della cantina è in cls e in alcune zone in ceramica datato. È attualmente utilizzato come deposito. Non presenza al momento del sopralluogo di danni o crepe significative. È però sporco e necessità di manutenzione e pulizia. È presente una divisoria in ferro (tipo portone in ferro e vetro) a dividere la zona, ma che è facilmente asportabile e quindi non evidenziata come difformità oggetto di sanatoria.

Presente apertura alta ad arieggiare l'ambiente nella zona Ovest, mentre quella entrando in alto sembra murata nonostante presente apertura vetrata. Non valutabile.





*Fig. a lato, sopra e sotto.
Foto dell'interrato e della porta di accesso in
ferro.*





PIANO TERRA

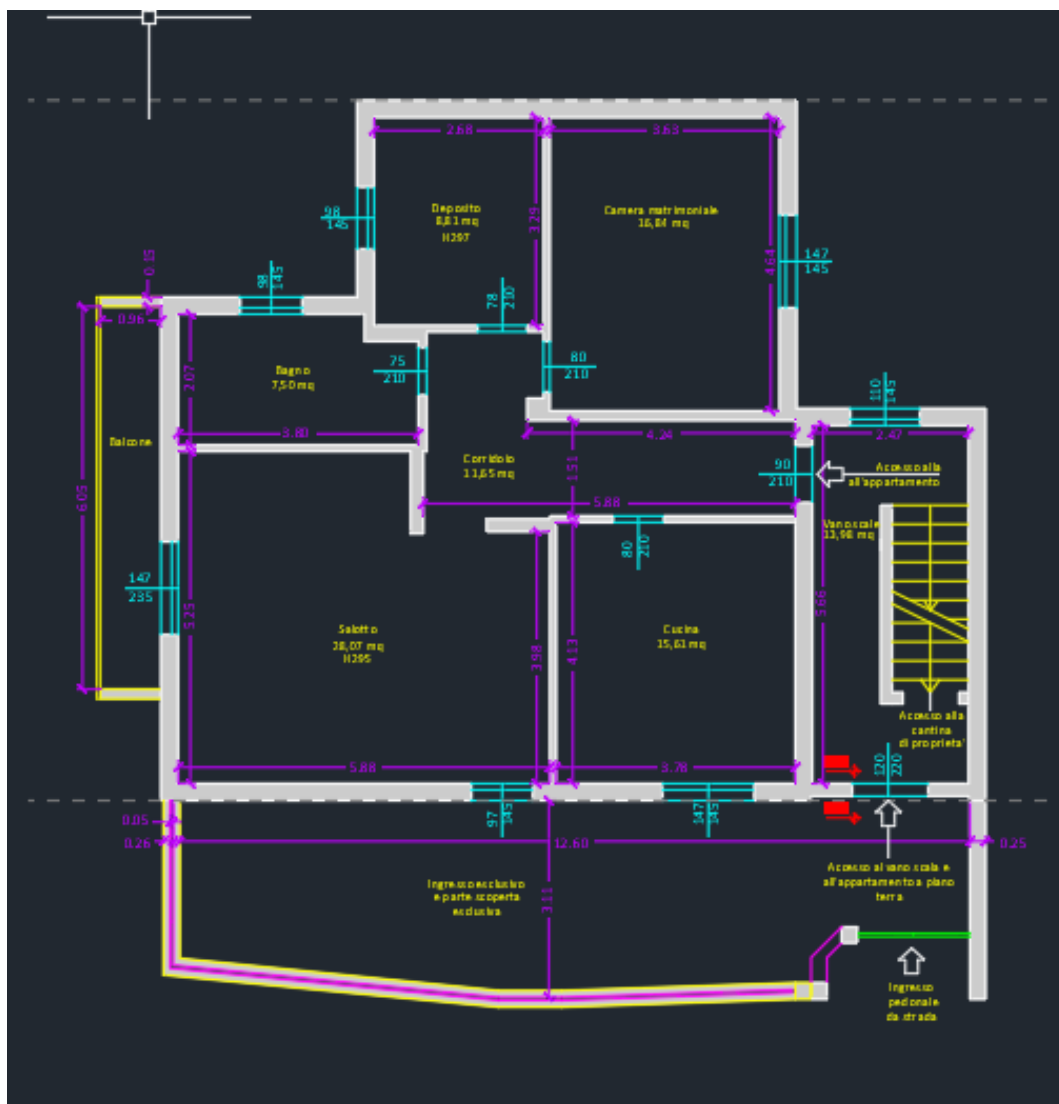


Fig. a lato.
Immagine della
pianta del piano
terra come da
rilievo al
momento del
sopralluogo.



Fig. a lato.
Immagine del soggiorno al momento
del sopralluogo.

Al piano terra si accede tramite porta in legno di buone dimensioni. Piano terra composto da disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, deposito e camera da letto.





Il deposito seppur utilizzato come camera da letto non ha le dimensioni tali da rispettare la normativa. Al momento del sopralluogo < 9.00 mq.

Il soggiorno si presenta di grandi dimensioni e con finiture di pregio. Presente un piccolo colonnato in pietra con archi superiori a definirne la zona soggiorno dal resto della casa.

La cucina anch'essa di buone dimensioni e completa in ogni sua necessità.

I serramenti sono in legno a doppio vetro, rispettosi delle necessità normative e igienico sanitarie, con elementi oscuranti (ante esterne) in legno che necessitano di manutenzione.

Il pavimento è in gres sia per la zona giorno che per la zona notte, intonaci a base cementizia e perfettamente pitturato in ogni sua zona. Il riscaldamento è garantito da termoarredo nel bagno, oltre alla presenza in ogni stanza di caloriferi. Caldaia a norma, completa e funzionante al momento del sopralluogo.

L'appartamento a piano terra si presenta in perfette condizioni di manutenzione per la parte interna.

Impianto elettrico a norma, completo e perfettamente funzionante. Presente un balcone sul fronte est con parapetto in ferro, pavimento in gres. Soglie e banchine in granito e alcune in pietra di botticino.



Figg. a lato, sopra e sotto. Foto dell'interno del piano terra: disimpegno con porta cucina e ingresso soggiorno, bagno, soggiorno e disimpegno e camera da letto matrimoniale.

Pag. 17 a 44





PIANO SOTTOTETTO/PIANO PRIMO

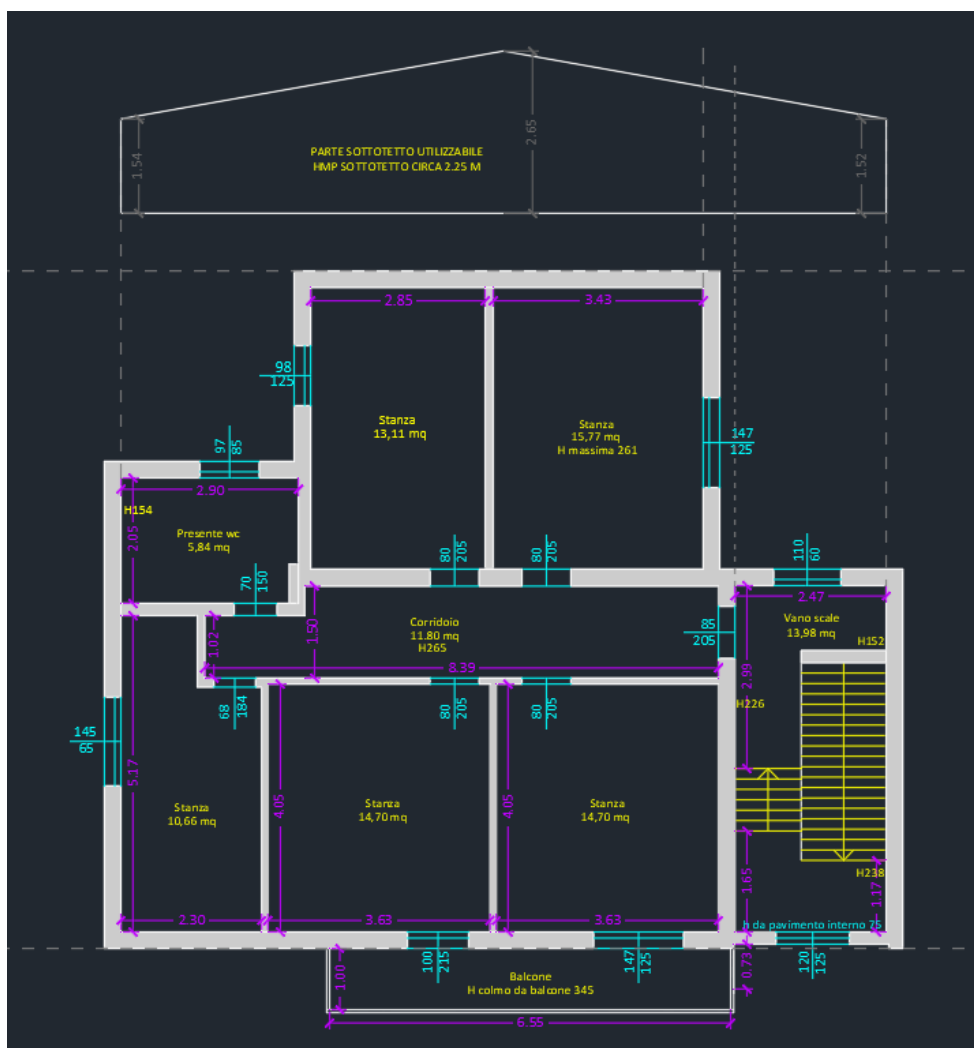


Fig. a lato.
Immagine della pianta del piano sottotetto come da rilievo al momento del sopralluogo.

Il piano sottotetto si presenta in non buonissime condizioni di manutenzione, non essendo molto utilizzato e da tempo non mantenuto a differenza del piano terra.



Foto dell'interno del piano sottotetto: disimpegno in arrivo dal vano scale, e stanza nel sottotetto.





Figg. Sopra. Da destra a sinistra: Foto dell'interno del piano sottotetto con vista dal pianerottolo di arrivo della scala, vista del disimpegno verso le stanze disimpegno con porta cucina e ingresso soggiorno, stanza a sinistra entrando e stanza a deposito a destra.





Come evidenziato dalle fotografie le condizioni del tetto necessitano di manutenzione e di sistemazione, sono presenti delle infiltrazioni e se ne vedono le conseguenze sui muri e sul pavimento.

I pavimenti interni sono in gres e ceramica di vario tipo e fattura e ancora originali, quelli del balcone esterno in ceramica ancora nelle condizioni originarie.

I serramenti presenti sono in legno mono-vetro in non buono stato di manutenzione, con ante esterne anch'esse in non buono stato di manutenzione.

Soffitti e partizioni in muratura intonacato a base cementizia e tinteggiato ma in stato di ammaloramento e necessità di manutenzione.

L'altezza media delle stanze (presumibilmente e da rilievo sommario) è di circa 2,25 m, quindi non di utilizzo residenziale, normato a 2,40 media.

Le pratiche peraltro sono confuse e presumibilmente incomplete e andrà definito con l'ufficio tecnico la sanabilità dell'edificio per le incongruenze tra pratiche edilizie autorizzate dal comune, ma non corrispondenti nel rispetto normativo. Le stanze sono definite stanze da letto, non sono riportate quote altimetriche e altezze, e non presenti sezioni. Le stanze da letto di norma devono avere un HMP di 2,40 m, cosa che non è presente attualmente. Il catasto, peraltro non probatorio, le quota con h nel punto più alto a 2,50 m. Attualmente la parte con H maggiore è la zona centrale con h=2.65 m con i bordi con h 1.55 circa.

La scala di collegamento tra il piano terra e il primo/sottotetto invece si presenta in buone condizioni di manutenzione e di qualità esecutiva con gradini e alzate in marmo di Botticino e Rosso Verona.

I serramenti del vano scala comune sono in legno, ma in condizioni migliori di manutenzione.

Sono presenti ceramiche di rivestimento nel Wc esistente nel piano sottotetto.

La superficie e lo stato della copertura non è visionabile al momento del sopralluogo e non possibile visionare le eventuali mancanze, carenze danni o difetti nelle stratigrafie del solaio di copertura dell'immobile di altra proprietà sottostante, ma sono presenti come detto delle infiltrazioni.

Il complesso immobiliare comunque nel suo complesso si presenta in buone condizioni di gestione e di manutenzione per il piano terra e subito abitabile e di buona qualità architettonica, da mantenere, invece, il piano seminterrato e il piano sottotetto.





Confini Catastali:

Vedasi documenti allegati.

Consistenza:

☒ Rilievo parziale

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Data del sopralluogo

Primo sopralluogo: 16/10/2024 ore 14,30

Secondo sopralluogo: 06/11/2024 ore 14,30

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo presso comune di Lumezzane)

☒ Elaborato grafico – ridisegno da parziale rilievo sul posto sovrapposto alla planimetria catastale

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☒ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (riportata SC) (vedasi immagine di seguito e allegati disegni di rilievo)

Quantificazione valore commerciale (foglio 21 mappale 484 sub. 7) Appartamento a piano TERRA, SOTTOTETTO E INTERRATO - Via Valmezzana 35 Lumezzane (Bs)

LOTTO 1 Foglio 21 mapp.484 sub.7	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune	Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
	Immobile oggetto di stima (superfici presunte)						
	Piano TERRA (100 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo	103,50	mq	103,50	mq		
	Piano TERRA ZONA ESTERNA ESCLUSIVA - Ingresso (35 %) - mq da catasto e rilievo	40,50	mq	14,18	mq		
	Piano TERRA-BALCONE (50 %) - mq da catasto e rilievo	6,40	mq	3,20	mq		
	Piano TERRA - Scala (30 %) - mq da catasto e rilievo	17,50	mq	5,25	mq		
	Piano SEMINTERRATO - Cantina (40 %) - mq da catasto e rilievo	32,50	mq	13,00	mq		
	Piano SEMINTERRATO - Scala (25 %) - mq da catasto e rilievo	18,10	mq	4,53	mq		
	Piano SOTTOTETTO (75 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo	103,50	mq	77,63	mq		
	Piano SOTTOTETTO - BALCONE (40 %) - mq da catasto e rilievo	7,00	mq	2,80	mq		
	Piano SOTTOTETTO - Scala (25 %) - mq da catasto e rilievo	17,50	mq	4,38	mq		
	Totale mq lordi presunti immobile			=		346,50	mq
	Totale mq COMMERCIALI presunti immobile			=		228,45	mq

Lotto 1 - Superficie commerciale immobile sub.7.....mq 228,45

N.B. le superfici sono desunte dalla sovrapposizione del catasto, dalle PE e da un rilievo sommario, quindi oggetto di possibili piccoli errori.

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Immobile non in buone caratteristiche di manutenzione nel piano sottotetto e nel piano interrato, ma previa ristrutturazione nel suo complesso potenzialmente di buona qualità, visto la posizione, la conformazione e l'indipendenza. Buono stato di manutenzione e da subito abitabile, previo qualche piccola opera di manutenzione e verifica dello stato degli impianti idrotermosanitari ed elettrico, per tutta parte del piano terra.

Edificio con buone caratteristiche di vendibilità per le condizioni intrinseche e architettoniche dello stesso e del complesso immobiliare indipendente e la posizione lo rendono interessante.

Ottime superfici interne e di facile fruibilità, buona dimensione e buona utilizzo degli spazi interni ed esterni e dei collegamenti.

La posizione e l'accesso rendono gli spazi esterni naturalmente utilizzabili e da subito utilizzati.





4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica (vedasi allegati)

IMMOBILE RESIDENZIALE A LUMEZZANE - (BS)

Tutta la documentazione edilizia fornita dal comune definisce l'iter burocratico della realizzazione degli edifici oggetto di esecuzione immobiliare. Le pratiche visionate definiscono che gli immobili visionati NON sono conformi alle norme (attualmente e difformi nella sostanza rispetto al momento della costruzione) e tutti i successivi ampliamenti o definizioni interne non sono complete e non simili alla situazione attuale. È presente anche una difformità sulle quote altimetriche (gradini e quote della soletta area esterna), ma che anche come riportato dal tecnico dell'UT del comune di Lumezzane sono sanabili.
(vedasi allegati).

LOTTO 1 – immobile residenziale

☒ **Fabbricato POSTERIORE nella situazione attuale al 1967 ma prima PE autorizzativa del 1966**

Titoli autorizzativi esaminati

Comune di Lumezzane (BS),

Protocollo N. 51391 / 2024, protocollato in data 09/12/2024.

BUONGIORNO, A MEZZO DELLA PRESENTE TRASMETTO IN ALLEGATO PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL' ACCESSO ATTI I N.308/2024 - RICHIEDENTE MENSÌ FABIO CTU PER TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA _ ESEC. IMM. N. 262/2024 - TONINELLI CESIRA
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA (0308929583-584)

Allegati Protocollo:

<https://altel.sipalinformatica.it/altel/download?id=ujivqsgvehn853jcvbutg3cgu9>
<https://altel.sipalinformatica.it/altel/download?id=tf9g4c5rot8frdpm1no62srj8t>
<https://altel.sipalinformatica.it/altel/download?id=kq5i26hcbp860oertu6t78qj>
<https://altel.sipalinformatica.it/altel/download?id=g66cfs90vhr5ptsieo3nh7iem5>
<https://altel.sipalinformatica.it/altel/download?id=8qg5hosr8stt4ed8ie4ekrrev>
<https://altel.sipalinformatica.it/altel/download?id=3r70pbo1tvvr293l1eatpjovv>
PR-202412090811.TXT
Segnatura.xml

-  1_LIC-623-07
-  2_LIC-490-09
-  3_CONC-640-13
-  4_CONC-204-15
-  5_CONC-399-15
-  6_DIA-1925-1999

Immagine materiale reperito e inviato dal comune di Lumezzane e allegato alla presente.

ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE DOPO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI DEL 18/10/2024 (portale telematico). Il comune di Lumezzane ha dato comunicazione di ritrovamento materiale e inviato materiale reperito, tramite pagamento 81,00 € per proventi pratiche edilizie reperite, con invio copie sotto riportate delle PE reperite in modo telematico 05/12/2024:

- 1- Licenza Edilizia del 01.04.1966 n°623/7 prot. 3869 – Costruzione immobile.
- 2- Licenza Edilizia del 28.10.1969 n°490/9 prot. 14143/69 – Costruzione muro di recinzione.
- 3- Concessione Edilizia per l'esecuzione di Lavori n°640/13 anno 1979-1984. Ampliamento casa civile abitazione ad uso garage e cantina.
- 4- Concessione Edilizia per l'esecuzione di Lavori n°204/15 anno 1987. Costruzione di muro di cinta lato est.





- 5- Concessione Edilizia per l'esecuzione di Lavori n°399/15 anno 1988. Costruzione di muro di cinta e locale caldaia.
- 6- Denuncia di Inizio di Attività Edilizia n°1925 prot.9576 del 12/03/1999. Non chiaro per incongruenza tra disegni e dichiarazioni nella domanda in cui si cita solo il rifacimento di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento e pavimenti e rivestimenti.

NEL DETTAGLIO SI DEFINISCONO LE SPECIFICHE PER OGNI PE IN MERITO ALLE NECESSITÀ DI VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

1. Licenza Edilizia del 01.04.1966 n°623/7 prot. 3869 – Costruzione immobile.

Presentata dal tecnico Geom. D'Oria per l'intestato e titolare della PE sig. Casella Angelo Ulderico.

Pratica edilizia completa per le modalità di presentazione degli anni 1960. Con la P.E. si definisce la costruzione dell'immobile, con conformità dello stesso (rispetto a quello attuale) simile in molte parti per la porzione a piano terra delle piante, con il piano interrato rappresentato per la sola porzione di laboratorio non oggetto della presente stima e del vano scale.

IL piano sottotetto è rappresentato con la dicitura "verrà eseguito in un secondo tempo" e in pianta simile alla disposizione planimetrica dell'appartamento a piano terra.

I prospetti e le sezioni sono invece molto diversi rispetto alle piante. Addirittura è rappresentato un piano in più rispetto a quello definito nella tav.1 (vedasi allegato 10) e con un piano terra rappresentato in sezione e prospetto rialzato. Incongruenti quindi piante e prospetti molto diversi rispetto alla situazione poi costruita.

Presente agibilità che descrive che l'immobile è stato eseguito parzialmente, ma senza disegni o catasto allegato. Richiesta di Agibilità del 07 maggio 1968 prot.5226 e autorizzata dal comune, con le stesse definizioni delle quantità riportate nella domanda, il 20/02/1969. Non entrano nello specifico per le difformità tra piante, prospetti e sezioni.

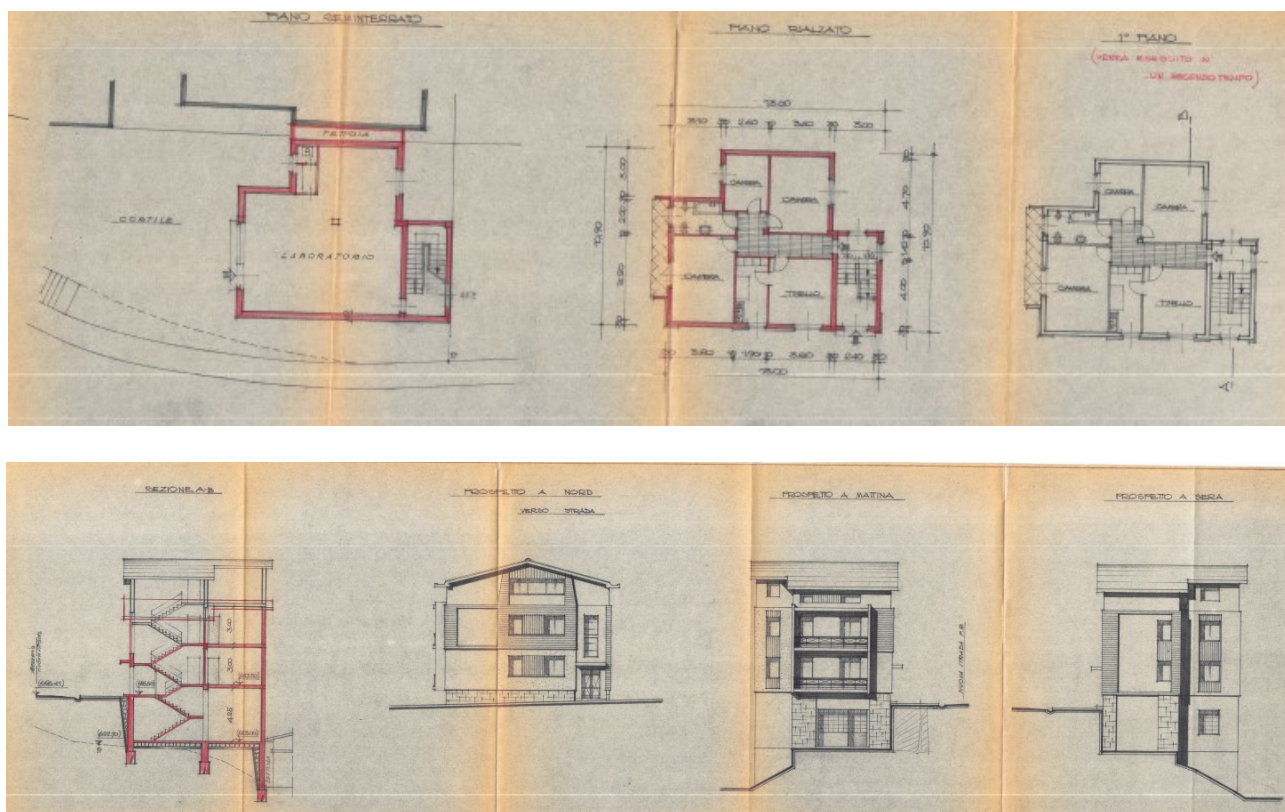


Fig. sopra. Stralcio delle tavola oggetto di PE con la definizione dell'intervento e le discrepanze tra piante, sezioni e prospetti.





2. Licenza Edilizia del 28.10.1969 n°490/9 prot. 14143/69 – Costruzione muro di recinzione.

Presentata dal tecnico Geom. D'Oria per l'intestato e titolare della PE sig. Casella Angelo Ulderico.

Realizzazione di muro di sostegno che non comporta modifiche o difformità rispetto alla situazione esistente e non ne definisce nessuna peculiarità per l'attuale immobile oggetto di stima.

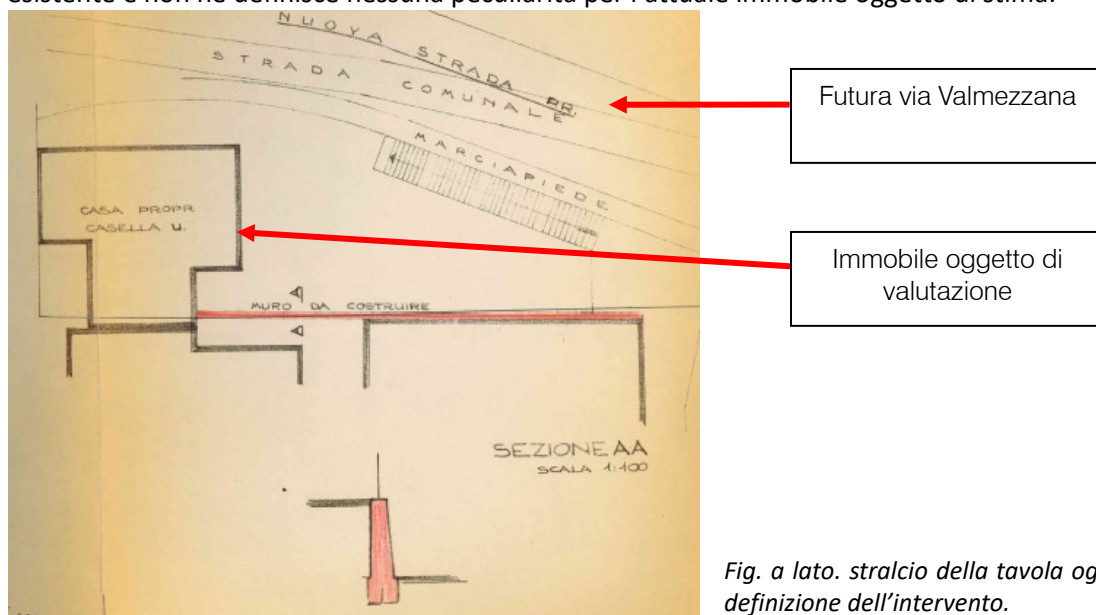


Fig. a lato. stralcio della tavola oggetto di PE con la definizione dell'intervento.

3. Concessione Edilizia per l'esecuzione di Lavori n°640/13 anno 1979-1984. Ampliamento casa civile abitazione ad uso garage e cantina.

Presentata dai tecnici dello studio P.G. E associati per l'intestato e titolare della PE sig. Casella Angelo Ulderico.

La pratica si riferisce nel titolo ad "Ampliamento casa civile abitazione ad uso garage e cantina", ma i disegni consegnati e recuperati presentano numerose incongruenze.

Sembra possibile che sia stata smarrita una pratica edilizia tra quelle riportate ai precedenti punti 1 e 2 e quella in descrizione che riporta nelle tavole autorizzate dal comune la situazione simile a quella attualmente esistente, senza però le specifiche delle nuove costruzioni, ma come se fossero già costruite.

È anche vero che in quegli anni la valutazione delle P.E. era più superficiale rispetto all'attuale, ma le incongruenze fanno risaltare le difformità o lo smarrimento di una P.E. oppure una concessione comunale senza troppe specifiche sull'autorizzazione della situazione poi realizzata.

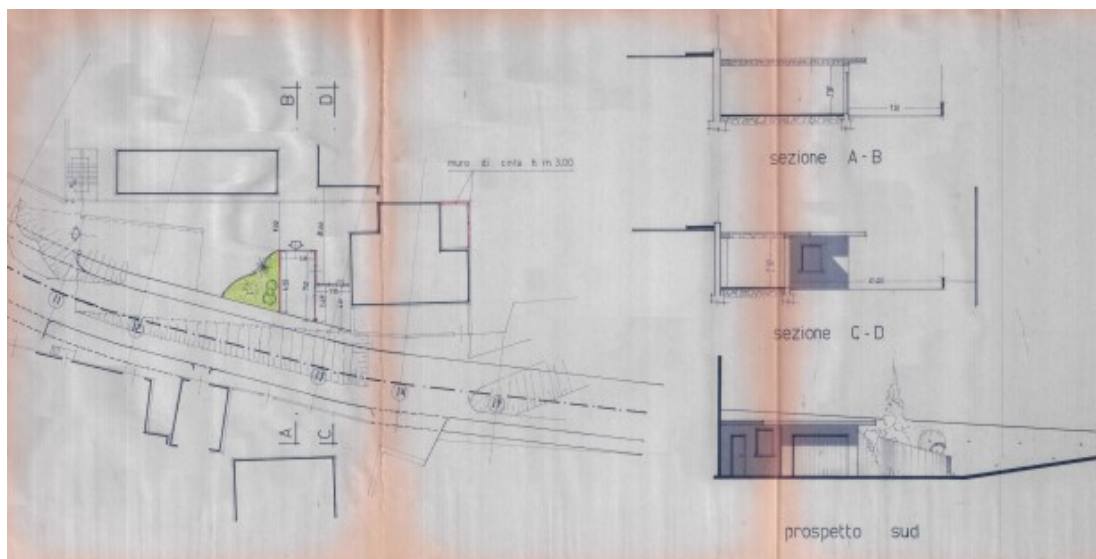
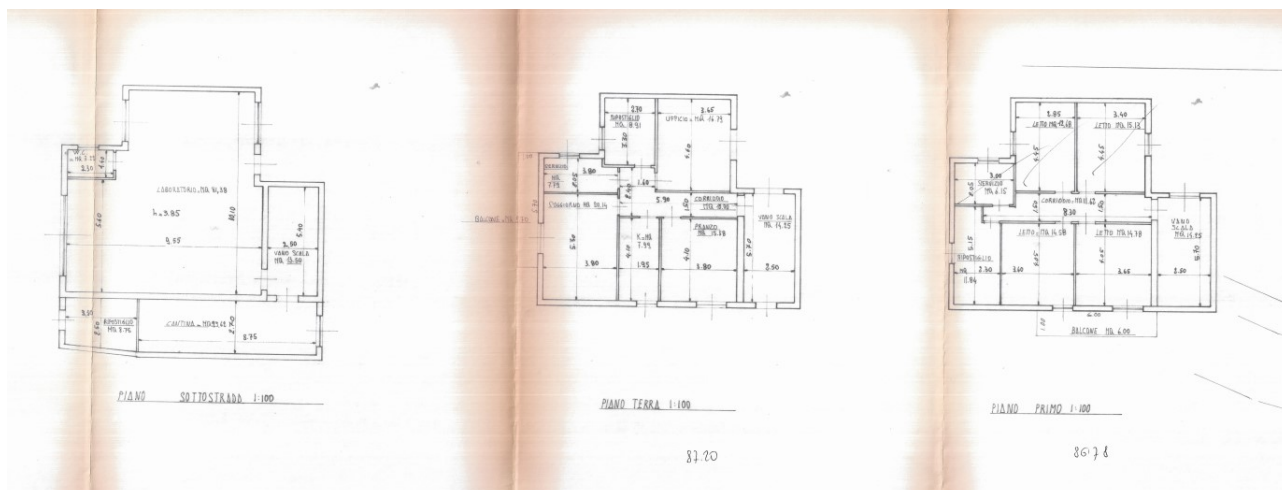


Fig. a lato. stralcio della tavola oggetto di PE con la definizione dell'intervento.





Le discrepanze evidenti si potrebbero definire quindi nello smarrimento di parte delle tavole della PE in oggetto, o dello smarrimento di una PE, essendo questo un titolo autorizzativo definito del comune. Non sono rappresentate nuove costruzioni o rappresentati i gialli e rossi, ma è un allegato al titolo autorizzativo e definito nelle questioni nel loro complesso.

Il comune di Lumezzane potrebbe accettare questa situazione visto la definizione delle questioni confuse e complesse, ma autorizzate ed esistenti.

Da questa situazione, che potrebbe essere l'ultimo e il più simile alla situazione esistente, si dovrebbe partire per le successive sanatorie che comunque in qualche caso andranno eseguite. Si consiglia comunque al momento di sanare di preliminarmente definire la situazione con i tecnici del comune di Lumezzane e con loro trovare la "strada" a sanare la situazione attuale, che a detta del sottoscritto è sanabile senza particolari problemi visto le norme di piano e la situazione della PE precedenti che avevano già autorizzato un edificio più grande in termini di piani e sedimi e le H max costruibili nella zona, definite dal PGT, che ne consentono la realizzazione. (vedasi allegati e in particolare la parte a pag. 30 delle N.T.A. del comune di Lumezzane).





4. Concessione Edilizia per l'esecuzione di Lavori n°204/15 anno 1987. Costruzione di muro di cinta lato est.

Presentata dal tecnico Geom. Pansera per gli intestatari e titolari della PE sig. Casella Ada e Garbelli fu Albino.

Realizzazione di muro di sostegno che non comporta modifiche o difformità rispetto alla situazione esistente e non ne definisce nessuna peculiarità per l'attuale immobile oggetto di stima.

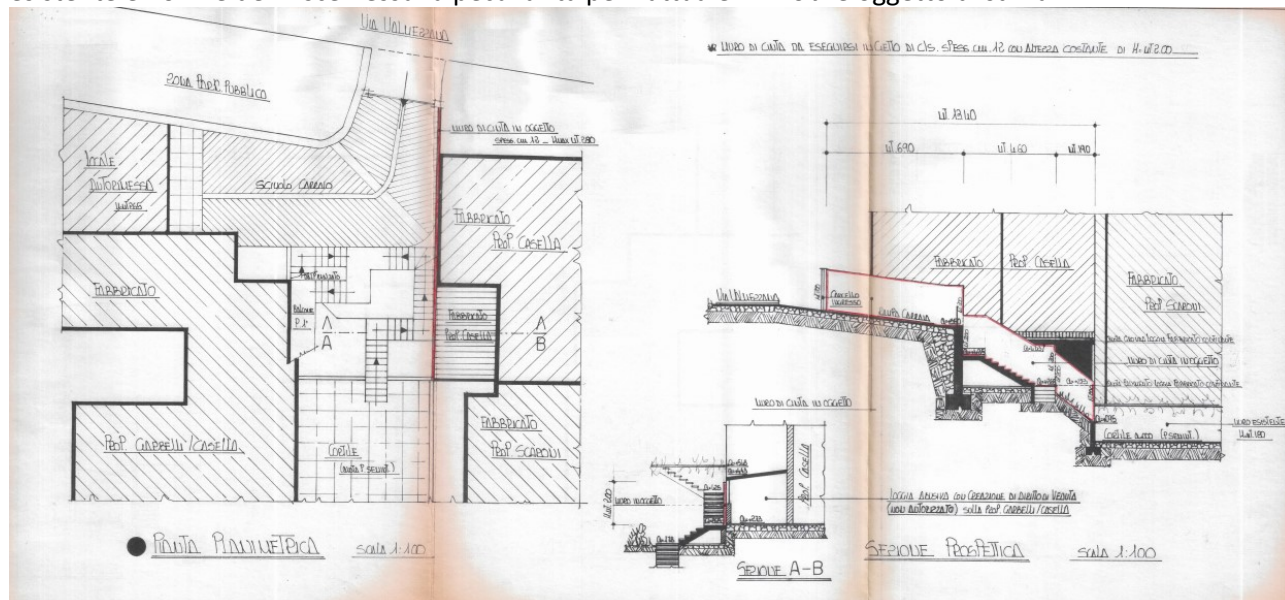


Fig. sopra. Stralcio delle tavola oggetto di PE con la definizione dell'intervento di cui alla PE sopracitata..

5. Concessione Edilizia per l'esecuzione di Lavori n°399/15 anno 1988. Costruzione di muro di cinta e locale caldaia.

Presentata dal tecnico PG e associati per gli intestatari e titolari della [REDACTED]

Realizzazione di muro di cinta e locale caldaia non significativi né interessati dall'attuale situazione in oggetto.

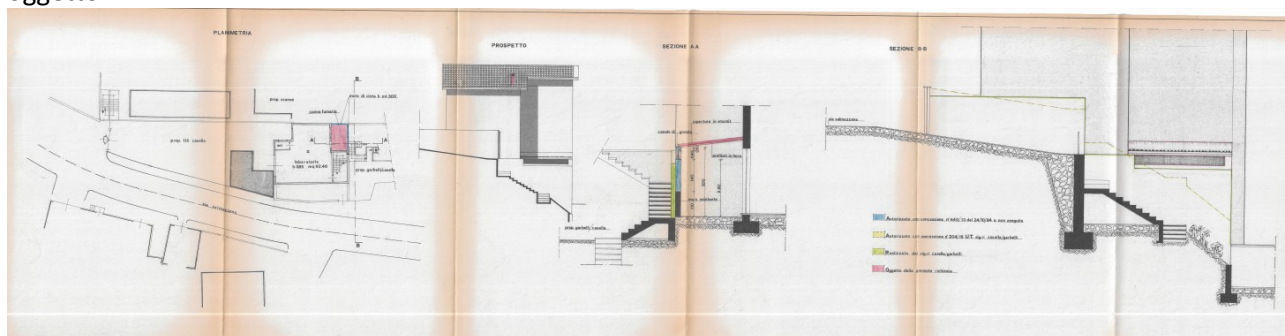


Fig. sopra. Stralcio delle tavola oggetto di PE con la definizione dell'intervento di cui alla PE sopracitata.





6. Denuncia di Inizio di Attività Edilizia n°1925 prot.9576 del 12/03/1999. Non chiaro per incongruenza tra disegni e dichiarazioni nella domanda in cui si cita solo il rifacimento di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento e pavimenti e rivestimenti.

Ultima pratica reperita presso il comune di Lumezzane per l'immobile in oggetto e importante per la definizione della DUE-Diligence è quella soprariportata.

La pratica è incongruente tra disegni e domanda, infatti nella domanda si definiscono le opere e le operazioni da eseguire, mentre nei disegni sembra rappresentato la demolizione, seppur segnata a matita gialla sopra e quindi non definibile se aggiunta a posteriori, che definiscono la situazione simile a quella esistente. Se ci si limita alla domanda in cui si descrivono le opere non presente lo spostamento della cucina e la demolizione di tramezze interne, se si valutano i disegni, sorge la discrepanza.

Il sottoscritto valuta che le opere di demolizione presenti nella tavola non sono inseribili nella PE perché non descritte, tantopiù che la planimetria catastale, ultima esistente, non ne riporta la demolizione. Sono quindi opere da inserire in una sanatoria da eseguire inevitabilmente e descritte nelle quantificazioni.

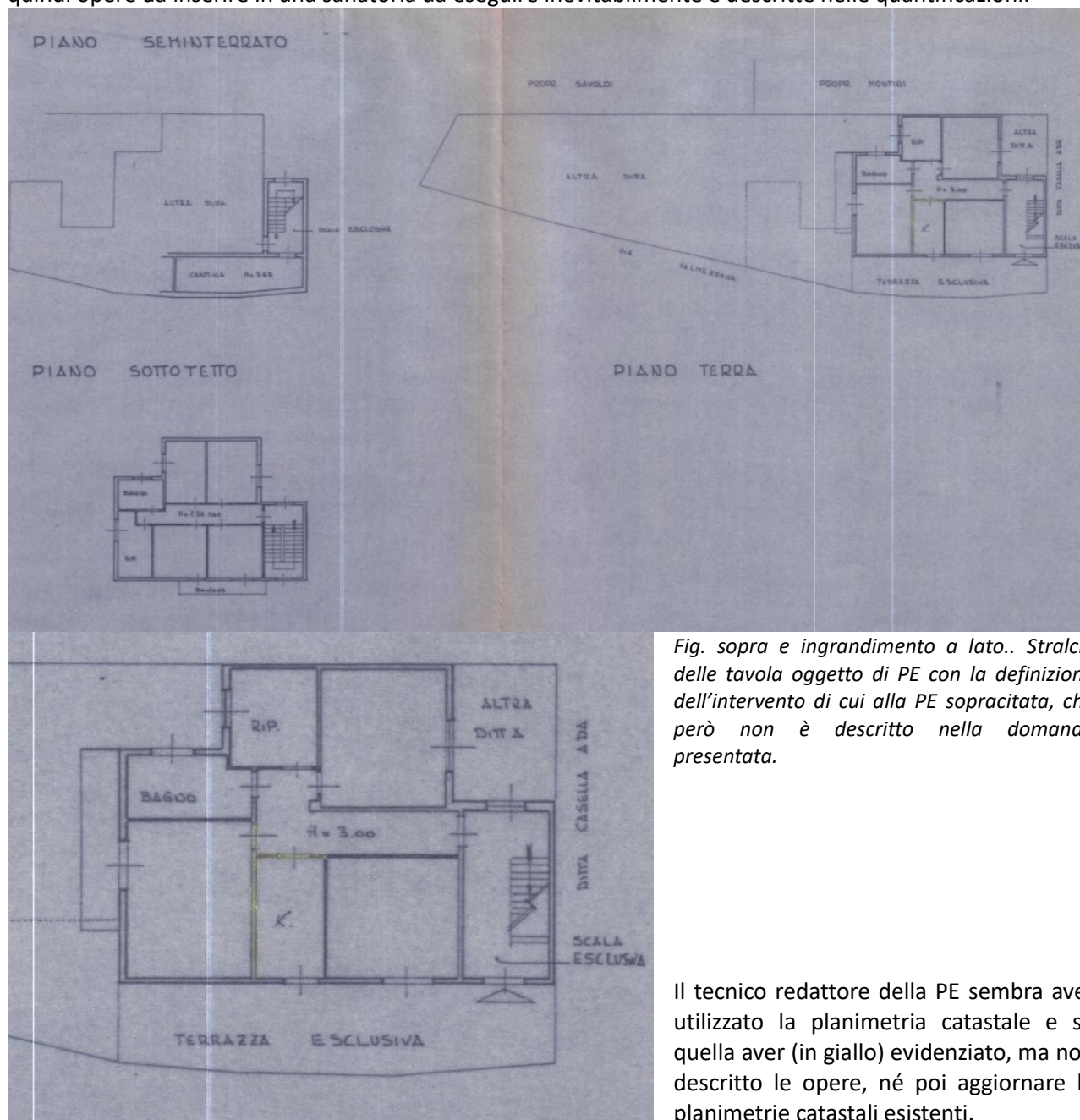


Fig. sopra e ingrandimento a lato.. Stralcio delle tavola oggetto di PE con la definizione dell'intervento di cui alla PE sopracitata, che però non è descritto nella domanda presentata.

Il tecnico redattore della PE sembra aver utilizzato la planimetria catastale e su quella aver (in giallo) evidenziato, ma non descritto le opere, né poi aggiornare le planimetrie catastali esistenti.





RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto GIUSEPPE COLUCCI MAURIZIO
nella sua qualità di progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, modificato dall'art. 11 del decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, e dall'art. 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30.

ASSEVERA

la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
La presente relazione di asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione individuata nell'elenco che precede, nonché alla seguente descrizione dei lavori da eseguire:

LAVORI IN PROGETTO:

refacimento impianti elettrici, idraulici e risanamento e pavimenti e rivestimenti.

Fig. sopra.
Stralcio delle
domanda
oggetto di PE
con la
definizione
dell'intervent
o di cui alla
PE
sopracitata,
che descrive
le opere
oggetto di
DIA.

- ☒ Elenco pratiche edilizie immobile: vedasi elenco precedentemente riportato. (vedasi anche allegati)
- ☒ Indicare la documentazione visionata e fornita dal comune di Lumezzane: VEDI ELENCO ALLE PAGINE PRECEDENTI.

N.B: (P.E.=Pratica edilizia, L.E. Licenza Edilizia, C.E. Concessione Edilizia, D.I.A. Denuncia di Inizio Attività)
Sono state riportate le sole opere riguardanti i mappali e i sub. citati nell'esecuzione immobiliare.

- ☒ Fonte documentazione visionata presso il comune di LUMEZZANE.

Tutto il materiale visionato è depositato presso l'ufficio tecnico del comune di LUMEZZANE (BS).

- ☒ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **Dicembre 2024, presso l'ufficio tecnico del comune di LUMEZZANE e presso lo studio del perito incaricato della stima.**

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico attuale **Comune di LUMEZZANE - Estratto P.G.T.- Estratto P.G.T., "Ambiti residenziali prevalentemente consolidato e di completamento allo stato di fatto - Zone B1".**
- ☒ Convenzione Urbanistica **Nessuna specifica se non quelle derivanti dal P.G.T. Vigente**
- ☒ Cessioni diritti edificatori **Nessuno evidenziato dai documenti visionati.**

Limitazioni urbanistiche (derivanti da edifici in ambito come da P.G.T.).

- ☒ Vincoli urbanistici **Nessuno se non quelli presenti nel P.G.T.**
- ☒ Vincoli ambientali **VEDASI P.G.T. comune di Pezzaze;**
- ☒ Vincoli paesaggistici **Nessuna, Vedasi anche P.G.T. e N.T.A. del P.G.T., limitazioni costruttive in ambito da centro storico; vedasi comunque P.G.T. online presso sito del comune di LUMEZZANE (Bs).**

Altro

Il fabbricato allo stato attuale non dispone di certificazione energetica come da DGR 22/12/2008 n.8/8745 Regione Lombardia.

La classe energetica al momento del sopralluogo non è valutabile.





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Fabio Mensi**, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2094, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico di LUMEZZABE (Bs) e consegnata via PEC, ed in base a quanto rilevato in loco e con il materiale consegnato dal comune e dal responsabile dell'ufficio tecnico dello stesso comune e da me visionato con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Difformità varie, ai piani, P.E. incomplete, ma sanabili. (vedasi allegati).

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

☐ No, perché

☒ sì, se non quelle minime e autorizzate anche ai sensi degli art. 14 e 16 e successivi art. inerenti alle sanatorie del DPR 380/2001 e decreto 69/2024 detto "Salva Casa".

Il costo presunto per le sanatorie, con discrepanze nelle dimensioni dei vani, dei balconi e nell'interrato oltre alle destinazioni degli ambienti e del sottotetto sono quantificate in via cautelativa in 7'500,00 euro, in virtù delle tante difformità, ma sanabili, sia interne, che esterne, che di tipo strutturale e gli eventuali oneri, anche in virtù dell'eventuale volume aggiuntivo in copertura, ma non definibile, se non al momento dell'eventuale sanatoria con il tecnico comunale, per le h interne difformi rispetto a quanto riportato nelle PE confuse esistenti e depositate.

A questa cifra andrà aggiunto il costo delle spese tecniche per le sanatorie.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione e sanatoria delle pratiche edilizie e catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di I.V.A. ed eventuali oneri accessori.

Note

Nessuna specifica;





4.2 Rispondenza catastale

IMMOBILE A Lumezzane, località Sant'Apollonio - (Bs)

Lotto 1 - Immobili identificati alla sezione urbana del comune di Lumezzane (Bs), in mappa al Foglio 21, particella 484 sub. 7.

■ Elenco documentazione visionata

- ☐ Visura per soggetto
- ☒ Visura storica per immobile
- ☒ Planimetrie catastali (storica e attuale)
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco mappali;
- ☒ Estratto mappa

■ Rilievo della consistenza catastale

- ☒ Diretto in loco
- ☒ Desunto graficamente da: Planimetria Catastale e Tavole depositate in comune
- ☒ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato planimetrico

■ Rilievo della consistenza catastale

- ☒ Direttamente presso Agenzia Territorio
- ☒ Da siti web

Documenti depositati:

Presso il catasto della provincia di Brescia e presso comune di LUMEZZANE;

Data verifica catastale:

Ottobre - Dicembre 2024 – Gennaio 2025





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Fabio Mensi, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2094, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) Territorio, in base a quanto rilevato in loco e con la documentazione presente presso il comune di Lumezzane, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Piano interrato: manca la rappresentazione dei pilastri a lato muro esistente verso altre proprietà;

Piano Terra: Soggiorno aperto e non presente stanza K, posizione cucina sbagliata e non rappresentata scala di accesso al piano interrato;

Piano Primo: gronda frontale non rappresentata e H errata;

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Nella cifra di vendita sono già state considerate le incongruenze e le necessità di sistemazione.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di I.V.A. ed eventuali oneri accessori.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: **€ 500,00** esclusi diritti catastali, ma compresi di spese tecniche.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di I.V.A. ed eventuali oneri accessori.

Note

nessuna





4.3 Verifica della titolarità

1 - IMMOBILI DI LUMEZZANE (Bs):

Inquadramento della titolarità – Titorialità completa come definito anche dagli atti di successione e dai documenti visionati (vedasi allegati) e come da atti di mutuo allegati nelle ispezioni ipotecarie.

Titolo di provenienza (vedasi allegati)



Quota di proprietà 100/100 dal 31/12/1992 al momento della stima per Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/1992 Pratica n. 561594 in atti dal 13/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16814.1/1992)



Usufrutto



Nuda proprietà

Condizioni limitanti



Servitù presente nell'atto servitù di passaggio;



Vincoli



Oneri



Pesi



Gravami



Nessun'altro oltre al sopracitato e anche dichiarato anche dalla proprietà;

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 1



Utilizzato dalla Proprietà. [REDACTED] (vedasi allegati)

Al momento del sopralluogo NON è presente la proprietà.

X Libero da contratti di affitto al momento dei sopralluoghi e abitato dal proprietario



Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione. (Vedasi allegati)

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile





L'area individuata al mappale fa parte di una zona condivisa con altri subalterni. (vedasi allegati). Non è stato individuato regime di condominio, né amministratore condominiale e la proprietà o i vicini non hanno dato indicazioni in merito non essendo presente e rifiutati di rispondere a domanda specifica. Non presenti dopo preliminare verifica situazioni vincolanti se non quelle riportate nell'atto di compravendita e alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico - artistico.

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte **NON si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**, vedasi atti allegati, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico- artistico.

Non sono stati reperiti né in comune di Pezzaze, né forniti dalla proprietà vincoli specifici.

(Vedasi Allegati 3, 9 e 10).

- ☒ Nessuna, Come da indicazione della proprietà al momento del sopralluogo e come da verifica durante le fasi istruttorie. nessuna, se non quelle di seguito e sopra riportate.
- ☒ Vedasi Allegati in particolare Ispezioni Ipotecarie e visure storiche. (allegato 5 e 7).





6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sino al 31/12/2024 gli immobili oggetto di relazione risultano intestati ai soggetti citati nell'esecuzione immobiliare in oggetto e di seguito si riporta l'elenco delle formalità in ordine cronologico in cui sono presenti i soggetti derivanti da ispezione ipotecaria effettuata ONLINE e direttamente all'ufficio della Agenzia delle Entrate in via Sorbanella:

(vedasi allegato – note sintetiche di formalità e le note specifiche di trascrizione):

1. TRASCRIZIONE del 28/03/1990 - Registro Particolare 6665 Registro Generale 9468
Pubblico ufficiale PIARDI VITTORIA Repertorio 13925 del 21/03/1988
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'. Soggetti [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE A FAVORE del 22/04/2004 - Registro Particolare 2682 Registro Generale 17311 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 17332/6463 del 19/04/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: iscrizione n°4531 del 2004
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2020 - Registro Particolare 21269 Registro Generale 30370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO
Repertorio 5735/2024 del 21/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in LUMEZZANE (BS) Nota disponibile in formato elettronico

Tali indicazioni e ipoteche gravano altresì sui fabbricati precedentemente descritti.

Per le cifre e le quantità vedasi gli allegati e l'Ispezione ipotecaria e ordinaria, oltre alle specifiche consegnate dall'Avv. nella procedura esecutiva immobiliare in questione. Vedasi allegati e indicazioni delle parti. *(vedasi allegati)*





7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni e Condizioni limitative





Nessuna, se non quelle precedentemente riportate.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggitto rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggitto è stato applicato il seguente criterio di valutazione.

☒ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima

☒ MCA

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☒ Finanziario

☒ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.





8. Riepilogo dei valori di stima

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato oltre ai metodi precedentemente riportati si è utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. È stato possibile entrare nell'immobile in questione e quindi sono state valutate le condizioni di conservazione, la qualità architettonica e tutto il necessario a dare una valutazione completa in ogni sua parte, senza però poter valutare le zone non visibili né visionabili.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe sono state confrontate con il "listino dei valori degli immobili" (Listino Immobiliare n°2/2024 e ai valori OMI) raggiungendo per l'immobile in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.





CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

LOTTO da quantificare – immobili in Lumezzane - via Valmezzana 35 – loc. Sant' Apollonio

Quantificazione valore commerciale (foglio 21 mappale 484 sub. 7) Appartamento a piano TERRA, SOTTOTETTO E INTERRATO - Via Valmezzana 35 Lumezzane (Bs)												
LOTTO 1 Foglio 21 mapp.484 sub.7	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune					Sup. lorda		Sup. comm.		totali		
	sub.7	Immobile oggetto di stima (superfici presunte)										
		Piano TERRA (100 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo					103,50	mq	103,50	mq		
		Piano TERRA ZONA ESTERNA ESCLUSIVA - Ingresso (35 %) - mq da catasto e rilievo					40,50	mq	14,18	mq		
		Piano TERRA-BALCONE (50 %) - mq da catasto e rilievo					6,40	mq	3,20	mq		
		Piano TERRA - Scala (30 %) - mq da catasto e rilievo					17,50	mq	5,25	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (40 %) - mq da catasto e rilievo					32,50	mq	13,00	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Scala (25 %) - mq da catasto e rilievo					18,10	mq	4,53	mq		
		Piano SOTTOTETTO (75 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo					103,50	mq	77,63	mq		
		Piano SOTTOTETTO - BALCONE (40 %) - mq da catasto e rilievo					7,00	mq	2,80	mq		
		Piano SOTTOTETTO - Scala (25 %) - mq da catasto e rilievo					17,50	mq	4,38	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile									=	346,50
	Totale mq COMMERCIALI presunti immobile									=	228,45	mq
	Valore economico immobile oggetto di stima											
	[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2024) e valori OMI]											
						mq comm.		€/mq				
	sub.7	Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo - superfici preliminari e presunte					228,45	mq	x	€ 1 145,00	=	€ 261 575,25
		Valore Immobile oggetto di stima - Esterni									=	€ 0,00
		detr. PRESUNTE e PRELIMINARI (DA VALUTARE POI NEL DETTAGLIO) (Non conformità Edilizio - Urbanist. e catastali e spese vive e Oneri e urbanizz.)									=	-€ 7 500,00
		detr. presunte e PRELIMINARI (DA VALUTARE POI NEL DETTAGLIO) (Non conformità edilizie e difformità Catastali - spese tecniche a sist. difformità) (iva e CNPAIA escluse)									=	-€ 3 000,00
	PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA										=	€ 251 075,25
	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA					€ 251 075,25	x	0,95	%	=	€ 238 521,49	
	VALORE TOTALE NEL LIBERO MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA										=	€ 251 075,25
	VALORE TOTALE NEL MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA										=	€ 238 521,49

IN SINTESI

LOTTO oggetto di STIMA – FOGLIO 21 MAPPALE 484 SUB. 7 (Appartamento, cantina e sottotetto)

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a **€ 261'575/00**

DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi: **261'575/00**

Difformità due diligence urbanistica, Difformità due diligence catastale

e necessità tecniche a sanare difformità (presunta) **€ 10'500/00**

Valore di mercato finale € 251'075/00

IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 1 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 251'075/00

(Diconsi euro duecentocinquantunomilazerosettantacinqueeuro/00).





CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare in questione.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (*da libero mercato a vendita forzata*), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Difficoltà di verifiche specifiche delle dimensioni interne dell'immobile;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda il fabbricato oggetto di stima si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 5 % visto la qualità e la zona dell'immobile.

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata degli immobili facenti parte del LOTTO 1 (Appartamento piano terra, sottotetto e cantina a piano interrato)





RIEPILOGO - IMMOBILI A LUMEZZANE (BS)

LOTTO 1 e UNICO

Tipologia del Bene	Identificativi catastali	Valore di Mercato	Ribasso Applicato	Valore di Vendita forzata
Abitazione residenziale a piano terra, sottotetto, cantina/deposito a piano interrato	Foglio 21, mappale 484, sub. 7 ex Sez. Urb. LSA Foglio 9 Particella 4652 Subalterno 7	€ 251'075/00	5 %	€ 238'500/00

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 238'500/00** (diconsi euro duecentotrentoottomilaecinqucentoeuro/00) (arrotondato per difetto, vedasi sotto)

Quantificazione valore commerciale (foglio 21 mappale 484 sub. 7) Appartamento a piano TERRA, SOTTOTETTO E INTERRATO - Via Valmezzana 35 Lumezzane (Bs)									
Valore economico immobile oggetto di stima									
[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2024) e valori OMI]									
					mq comm.		€/mq		
sub.7	Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo - superfici preliminari e presunte	228,45	mq	x	€ 1 145,00	=			€ 261 575,25
	Valore Immobile oggetto di stima - Esterni					=			€ 0,00
	detr. PRESUNTE e PRELIMINARI (DA VALUTARE POI NEL DETTAGLIO) (Non conformità Edilizio - Urbanist. e catastali e spese vive e Oneri e urbanizz.)					=			-€ 7 500,00
	detr. presunte e PRELIMINARI (DA VALUTARE POI NEL DETTAGLIO) (Non conformità edilizie e difformità Catastali - spese tecniche a sist. difformità) (iva e CNPAIA escluse)					=			-€ 3 000,00
PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA									= € 251 075,25
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA									€ 251 075,25 x 0,95 % = € 238 521,49
VALORE TOTALE NEL LIBERO MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA									= € 251 075,25
VALORE TOTALE NEL MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA									= € 238 521,49





9. Valori di stima e possibilità divisionali

Alla luce di quanto considerato nei precedenti capitoli a partire dal 7) “analisi estimativa” e seguenti, per quanto concerne gli immobili di Lumezzane (BS) si identificano i seguenti valori di stima:

LOTTO 1 - IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E AREE DI PROPRIETA'

II PIÙ PROBABILE VALORE DELL' IMMOBILE IN REGIME DI LIBERO MERCATO (FG. 21, PART. 484, SUB. 7).....€ 251'075,00

(Diconsi euro duecentocinquantunomilazero settantacinque euro/00)

II PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (FG. 21, PART. 484, SUB. 7).....€ 238'500,00

(Diconsi euro duecentotrentottomilacinquecentoeuro/00) (arrotondato per difetto)

IPOTESI DIVISIONALE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili precedentemente descritti NON possono essere venduti singolarmente.





10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Architetto Fabio Mensi, con studio in Brescia via della Presolana 20/b.**

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al numero **2094**.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente:

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona le proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: Gennaio 2025





11. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. *Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata e schema riassuntivo;*
2. *P.G.T. del comune di Lumezzane con stralci della zona in oggetto ed N.T.A. (delle N.T.A. vedasi pagina 30 e seguenti;*
3. *Elaborati fotografici degli esterni e interni autorizzati dalla proprietà;*
4. *Tavole di rilievo e superfici commerciali immobile;*
5. *Materiale catastale reperito;*
6. *Copia incarico, nomina C.T.U., richieste di proroga;*
7. *Ispezioni telematiche e ispezioni ipotecarie;*
8. *Comunicazioni custode giudiziario;*
9. *Domande, dichiarazioni, titoli autorizzativi e disegni depositati presso il comune di Lumezzane;*
10. *Evidenziazione delle difformità edilizie e catastali;*





12. Bibliografia

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa;

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone;

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo. Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche;

Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino, tredicesima edizione;

Valutazione degli immobili. Perizie e pareri di Tullio D'Angelo. 2008, ed. Flaccovio Dario, edizione Estimo;

