

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1395/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice delegato:

dott. GIANNI SABBADINI

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. ALBERTO LUPPI
Con Studio In Via Solferino 10
Comune di Brescia
E mail avv.lippi@certmail-cnf.it

Esecutato:

Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto incaricato

arch. LUIGI BETTONI
Via Cambranti 10, Chiari (Bs)
CF BTTLGU62H09L894A
Tel 030.7001454
Fax 030.7001454
Mail bettoniluigi@alice.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia

nr. 1146

Timbro e firma

ORDINE DEGLI ARCHITETTI di BRESCIA N. 1146	Dott. ARCHITETTO BETTONI LUIGI
---	-----------------------------------

Date

Nomina dell'esperto	11/03/2014
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	10/04/2014
Data della consegna del rapporto di valutazione	22/09/2014
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17/10/2014

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica

Fabbricato isolato con area pertinenziale composto da UNDICI appartamenti dai monolocale al trilocale disposto su tre livelli ottenuti dalla ristrutturazione di un fabbricato vetusto realizzato attorno agli anni 50 e dotato di uno spazio a giardino ampio che lo corona ed nella parte retrostante in fabbricato è posta una piscina il tutto ha subito interventi di ristrutturazione che poi non sono stati completamente ultimati tanto che lo stato di conservazione Trova il fabbricato privo della realizzazione e finitura dei bagni e di alcuni impianti

Ubicazione **LONATO , via Centenaro (ex via Lavagnone 4)**

Identificativi catastali

IN COMUNE DI LONATO (BS), VIA CENTENARO Catasto Fabbricati
diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1 sugli immobili così

1. foglio: 48, particella: 85, sub. 1, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 3,5 vani;
2. foglio: 48, particella: 85, sub. 2, nat. Abit Tipo civ., Cons. 2,5 vani;
3. foglio: 48, particella: 85, sub. 3, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 3 vani;
4. foglio: 48, particella: 85, sub. 4, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani
5. foglio: 48, particella: 85, sub. 5, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 3 vani
6. foglio: 48, particella: 85, sub. 6, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani
7. foglio: 48, particella: 85, sub. 7, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani
8. foglio: 48, particella: 85, sub. 8, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 3,5 vani
9. foglio: 48, particella: 85, sub. 14, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2 vani
10. foglio: 48, particella: 85, sub. 15, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani

11.foglio: 48, particella: 85, sub. 16, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani

COMUNE DI LONATO (BS), VIA CENTENARIO

Catasta Fabbricati diritto pro quota di PROPRIETÀ IN ENTE COMUNE sugli Immobili così contraddistinti:

- foglio 48, particella: 85, sub. 11, nat. Ente comune., Cons. –
- foglio 48, particella: 85, sub. 12, nat. Ente comune., Cons.
- foglio 48, particella: 85, sub. 13, nat. Ente comune., Cons. –
- foglio: 48, particella: 85, sub. 17, nat Ente comune., Cons.
- foglio: 48, particella: 85, sub. 17, nat Ente comune., Cons. -

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile si, se consentito urbanisticamente

Più probabile valore in libero mercato dell'intera somma delle unità € 1.244.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'intera somma delle unità € 871.5150,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Visti i luoghi, analizzati tutti i documenti, si dichiara che l'immobile rispetta la conformità edilizia e catastale, pertanto si ritiene che non ci siano limiti o opposizioni alla sua commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	SI
Conformità catastale	SI
Conformità titolarità	SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	NO
-------------------	----

Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI un vincolo di pertinenzialità sulle autorimesse
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO

Limitazioni

Assunzioni limitative	NO
Condizioni limitative	NO

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

A seguito delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, che l'immobile di seguito descritto è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per quanto qui di seguito evidenziato nelle "Riserve".

In Comune di LONATO (BS) Appartamenti, così censiti nel

N.C.E.U. - Sezione NCT - Foglio 4B

Mappale 85/1, Via Centenaro, piano T, cat. A/2, Cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 271,14;

Mappale 85/2, Via Centenaro, piano T, cat. A/2, Cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 193,67;

Mappale 85/3, Via Centenaro, piano T, cat. A/2, Cl. 4, vani 3, R.C. Euro 232,41;

Mappale 85/4, Via Centenaro, piano T, cat. A/2, Cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 193,67;

Mappale 85/S, Via Centenaro, piano 1, cat. A/2, Cl. 4, vani 3, R.C. Euro 232,41;

Mappale 85/6, Via Centenaro, piano 1, cat. A/2, Cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 193,67;

Mappale 85/7, Via Centenaro, piano 1, cat. A/2, Cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 193,67;

Mappale 85/8, Via Centenaro, piano 1, cat. A/2, Cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 271,14;

Mappale 85/14, Via Centenaro, piano 2, cat. A/2, Cl. 4, vani 2, R.C. Euro 154,94;

Mappale 85/15, Via Centenaro, piano 2, cat. A/2, Cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 193,67;

Mappale 85/16, Via Centenaro, piano 2, cat. A/2, Cl. 4, vani 2] 5, * R. C - Euro 193, 67;

Mappale 85/r1j, 1 " Via Centenaro, piano T, bene comune non censibile al sub. 3-4 (portico);

Mappale 85/12, Via Centenaro, piano T, bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16 (area esterna);

Mappale 85/13, Via Centenaro, piano 1, bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8 (scale e disimpegno);

Mappale 85/17, Via Centenaro, piano 1-2, bene comune non censibile ai sub. 14-15-16 (vano scale).

Anteriormente al ventennio i terreni su cui sorgono le unità immobiliari in oggetto, erano di proprietà di Gorlani Domenico.

Con atto di compravendita in data 18 maggio 2000 Rep. n. 29167 del Notaio Pietro Barziza di Desenzano del Garda, trascritto a Brescia in data 25 maggio 2000 ai n.ri 21535/12175, passavano a [REDACTED]

RISERVE

Si certifica, che a partire dal ventennio gli immobili stessi risultano essere liberi da iscrizioni e trascrizioni, fatta eccezione delle seguenti formalità:

ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 9 agosto 2012 ai n.ri 29509/5109, a favore della "B.C.C. Del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda soc. coop.", con sede in Montichiari, per la complessiva somma di € 700.000,00;

ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2013 ai n.ri 4974/704, a favore della "B.C.C. Del Garda - banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda soc. coop.", con sede in Brescia, per la complessiva somma di € 1.000.000,00;

ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 4 giugno 2013 ai n.ri 18815/3039, a favore [REDACTED] per la complessiva somma di € 120.000,00;

pignoramento trascritto a Brescia in data 23 dicembre 2013 ai n.ri 42819/29522.

Si precisa inoltre che risulta trascritto a Brescia in data 17 dicembre 2007 ai n.ri 69849/39691, a favore di Gorlani Pietro e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] un vincolo di pertinenzialità sulle autorimesse che verranno realizzate nel sottosuolo del mapp. 85/10 del fg. 48 NCEU, le quali non potranno essere cedute separatamente dalle unità in oggetto.

Tutto quanto sopra statuisce alla data del 27 gennaio 2014 per le trascrizioni e iscrizioni.

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica

Villa composta da tre unità abitative (solo due soggette al presente provvedimento) disposte su più livelli realizzata nel 1972 con C E a subito vari interventi migliorativi. Le finiture e la sua collocazione la collocano tra quelle unità abitative di pregio con altrettante finiture di pregio collocata a ridosso della passeggiata a lago di Sirmione vicino al porto e dotata di un ampio giardino con piscina non pertinenziale alle unità in oggetto.

Ubicazione **SIRMIONE , via Lecco 27- 29**

Identificativi catastali

IN COMUNE DI SIRMIONE (BS), VIA LECCO n. 27-29 Catasto Fabbricati

diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/3 sugli immobili così contraddistinti:

12.foglio: 6, particella: 81, sub. 3, nat. Abit. In villini., Cons. 14 vani

13.foglio: 6, particella: 81, sub. 4, nat. Abit. In villini., Cons. 4 vani

Quota di proprietà **1/1**

Diritto di proprietà **piena proprietà**

Divisibilità dell'immobile **si, se consentito urbanisticamente**

Più probabile valore in libero mercato dell'intera somma delle unità **€ 1.357.110,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'intera somma delle unità **€ 949.977,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Visti i luoghi, analizzati tutti i documenti, si dichiara che il cespite rispetta la conformità edilizia e catastale, pertanto si ritiene che non ci siano limiti o opposizioni alla sua commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	SI
Conformità catastale	SI
Conformità titolarità	SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	SI dallo esecutato
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	NO

Limitazioni

Assunzioni limitative	NO
Condizioni limitative	NO

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In Comune di SIRMIONE (BS)

Due villette, così distinte nel

N.C.E.U. - Sezione NCT - Foglio 6

Mappale 81/3, Via Lecco n. 27 n. 29, piano SI-T-1, cat. A/7, Cl. 4, vani 14, R.C. Euro 3.759,81;

Mappaie 81/4, Via Lecco n. 27 n. 29, piano SI, cat. A/7, Cl. 4, vani 4, R.C. Euro 1.074,23.

Anteriormente al ventennio l'immobile da cui derivano le unità in oggetto, era di proprietà di [redacted] per quota di 1/2 ciascuno. Con successione testamentaria di [redacted] apertasi il [redacted] come da Denuncia trascritta a Brescia in data 24 febbraio 2007 ai n.ri 11066/6549, la quota di 1/2 del de cuius, passava a [redacted]

Con atto di donazione in data 7 giugno 2006 Rep. n. 43703 del Notaio Corrado Defendi di Brescia, trascritto a Brescia in data 7 agosto 2006 al n.ri 45423/27129, [redacted] donava la sua quota di 1/2 a [redacted]. Con atto di divisione in data 9 giugno 2008 Rep. n. 47969/14750 del Notaio Defendi di Brescia, trascritto a Brescia in data 7 luglio 2008 al n.ri 31202/18920, le unità immobiliari in oggetto venivano assegnate a [redacted].

RISERVE
Si certifica, che a partire dal ventennio gli immobili stessi risultano essere liberi da iscrizioni e trascrizioni, fatta eccezione delle seguenti formalità:

ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 9 agosto 2012 ai n.ri 29509/S109, a favore della "B.C.C. Del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda soc. coop.",

con sede in Montichiari, per la complessiva somma di € 700.000,00;

ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2013 ai n.ri 4974/704, a favore della "B.C.C. Del Garda - banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda soc. coop.", con sede in Brescia, per la complessiva somma di € 1.000.000,00;

ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 4 giugno 2013 ai n.ri 18B15/3039, a favore di [redacted] per la complessiva somma di € 120.000,00;

pignoramento trascritto a Brescia in data 23 dicembre 2013 ai n.ri 42819/29522.

Tutto quanto sopra statuisce alla data del 27 gennaio 2014 per le trascrizioni e iscrizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Arch. Luigi Bettoni
Via Cambrani 10, 25032 Chifari (Bs)
TEL/FAX 030.701454
MOB. 333.2842111
MAIL bettoniluigi@alice.it

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile	10
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2	Rispondenza catastale.....	25
4.3	Verifica della titolarità.....	28
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	29
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	29
7.	Analisi estimativa	30
8.	Riepilogo dei valori di stima	32
9.	Dichiarazione di rispondenza	33
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	34
11.	Bibliografia.....	34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

1.1 Nomina del C.T.U:

Con Decreto di nomina del **11/03/2014** del giudice per l'esecuzione Dott. Gianni Sabbadini il sottoscritto Arch. Luigi BETTONI , con studio in Chiari (Bs), via Cambranti n. 10, c.a.p.25032, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1146, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato, situato nel Comune di Brescia.

1.2 Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

In data **10/04/2014** la sottoscritta arch. Luigi BETTONI, si è recata presso gli Uffici delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e ha prestato Giuramento durante il **Conferimento di Incarico di stima**. In tale udienza il sottoscritto ha provveduto a verificare la completezza documentale a norma dell'art.173-bis c.p.c.

La documentazione della parte procedente è risultata completa e regolare ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

1.3 Accertamento catastale:

In data **28/03/2014** il sottoscritto arch. Luigi BETTONI ha effettuato la **Visura Storica Catastale**, per la verifica degli identificativi.

In data **28/03/2014** si è recata presso gli Uffici del Polo Catastale dell'Ovest Bresciano, per gli accertamenti catastali e la richiesta della **scheda catastale** dell'immobile, ottenendo anche la planimetria antecedente a quella attuale.

1.4 Atto di compravendita:

In data **28/03/2014** il sottoscritto arch. Luigi BETTONI non esiste con proprietà ma è di esclusiva proprietà (VEDEI punto Iscrizione e Trascrizioni Notarili).

1.5 Accesso agli atti:

In data **13/05/2014** il sottoscritto arch. Luigi BETTONI si è recata allo Sportello dell'edilizia del Comune Di SIRMIONE ed al comune di LONATO , per richiedere l'accesso agli atti per l'accertamento edilizio relativo all'immobile oggetto di valutazione.

In data **16/05/2014** è stato autorizzato l'accesso agli atti.

In data **16/05/2014** il sottoscritto arch. Luigi BETTONI si è nuovamente recata presso gli stessi uffici, per il ritiro di copia delle seguenti istanze:

-Concessioni Edilizie e le Successive Varianti

- Attestato di Abitabilità

Arch. Luigi Bettoni
Via Cambranti 10, 25032 Chiari (Bs)
TEL/FAX 030.701454
MOB. 333.2842111
MAIL bettoniluigi@alice.it

Tali istanze hanno autorizzato le opere di modifica della distribuzione interna dei locali e la loro realizzazione



1.6 Sopralluogo:

Avvisate le parti con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno in data 28/04/2014, il sottoscritto arch. Luigi BETTONI ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili in Sirmione e poi recatomi in Lonato presso gli altri immobili di causa da stimare in data 13/05/2014 alle ore 10,00, alla presenza del sig.

[REDACTED]
Durante tale sopralluogo ha provveduto ad effettuare tutti i rilievi, metrici e fotografici, e le opportune indagini conoscitive del caso.

A seguito delle indagini successivamente effettuate si riportano di seguito le risultanze e le risposte ai quesiti posti in sede di udienza di conferimento dell'incarico e si procede alla stima del bene.

2. Inquadramento dell'immobile LOTTO NR. 1

2.1 Analisi del segmento di mercato

2.1.1 Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune LONATO
- Via CENTENARO
- Civico n. 4



2.1.2 Zona

Urbana Periferica

2.1.3 Mappa geografica





Figura 1 Geo localizzazione dell'immobile: MACRO AREA. Fonte: Googlemap

2.1.4 Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale

2.1.5 Tipologia immobiliare

- Fabbricato **usato**
- Immobile con più unità abitative

2.1.6 Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato di residenza isolato

2.1.7 Tipologia edilizia unità immobiliare

- Appartamenti vari di metrature dai mono al tri locale n, 11 unità

2.1.8 Caratteristiche generali dell'immobile

	Descrizione sintetica
<ul style="list-style-type: none">o Struttura in elevazioneo Solaio Coperturao Murature perimetralio Coibentazioni/isolamentio Divisori tra unitào Infissi esternio Infissi internio Pavimenti e rivestimentio Impianto riscaldamentoo Impianto sanitario	<p>muratura portante latero cemento a falde, struttura in legno, manto in coppi facciata tinteggiate nessuna muratura legno con vetri doppi e scuri interni legno tamburato gres porcellanato, piastrelle smaltate autonomo, a gas metano, conformità non verificata 1 bagno con lavabo, bidet, water e doccia, 1 cucina, non funzionanti si, conformità non verificata BOMBOLONE Comune si, conformità non verificata nessuno nessuno condominiale nessuna facciata tinteggiatura 3 -</p>

2.1.9 Dimensione

- o media

2.1.10 Caratteri domanda e offerta

- o Lato acquirente privato
- o Lato venditore privato

2.1.11 Forma di mercato

- o Concorrenza monopolistica

2.1.12 Filtering

- o Down

2.1.13 Fase del mercato immobiliare

- o Recupero

3.6 Calcolo superfici di proprietà

Sub 1

tipo	superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
1	superficie principale	H ordinaria	82	1	82
2	PISCINA		150	0,2	30

TOTALE

mq 112

Sub 2

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	54	1	54

TOTALE

mq 54

Sub 3

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	52	1	52
portico	H ordinaria	20	0,5	10

TOTALE

mq 62

Sub4

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	54	1	54

TOTALE

mq 54

Sub5

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	54	1	54

TOTALE

mq 54

Sub 6

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	45	1	45

TOTALE

mq 45

Sub7

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	52	1	52

TOTALE mq 52

Sub 8

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	73	1	73

TOTALE mq 73

Sub 14

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	46	1	46

TOTALE mq 46

Sub 15

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	48	1	48

TOTALE mq 48

Sub 16

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	55	1	55

TOTALE mq 55

TOTALE commerciale	mq	655,00
---------------------------	----	--------

3.7 Caratteristiche qualitative

- Piano vari
- Ascensore Assente
- N° servizi x appartamento 1
 - WC
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia e/o vasca

3.8 Impianti in dotazione

- Riscaldamento presente, 20 anni, conformità non verificata
Autonomo x unità
Alimentazione: GPL
Elementi radianti: radiatori in alluminio
- Condizionamento assente
- Elettrico presente, 20 anni, conformità non verificata
- Idraulico presente, 20 anni, conformità non verificata
- Altro qualsiasi altro impianto assente

3.9 Manutenzione fabbricato

- Media bassa

3.10 Manutenzione delle unità immobiliare

- Rivestimenti media bassa
- Impianto elettrico media bassa
- Impianto riscaldamento minima
- Impianto idrico media bassa

3.11 Classe energetica

- Non desumibile dalla documentazione ottenuta

3.12 Inquinamento

- Atmosferico presente
- Acustico presente
- Elettromagnetico presente
- Ambientale presente

3.13 Esposizione prevalente dell'immobile

- o Massima

3.14 Luminosità dell'immobile

- o Massima

3.15 Panoramicità dell'immobile

- o Massima

3.16 Funzionalità dell'immobile

- o Massima

3.17 Finiture dell'immobile

- o Medio



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

4.1.1 Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- o Fabbricato anteriore 1960
- o 1998/ 1999: ristrutturazione interna e esterna dei locali, creazione piscina e rifacimento e consolidazione delle strutture

4.1.2 Titoli autorizzativi esaminati

ELENCO

- o **Concessione Edilizia n. 292/ 1998** ristrutturazione edificio ad uso residenziale
- o **VARIANTE alla Comunicazione Edilizia n. 292/ 1998** ristrutturazione edificio ad uso residenziale data 06-08-1999
- o **Certificato di agibilità** datato 21-12-2001 con prot. 5281/2000

DOCUMENTAZIONE VISIONATA

- o Istanza, relazione tecnica, elaborati grafici

FONTE DOCUMENTAZIONE VISIONATA

- o Accesso agli atti presso lo Sportello dell'edilizia del Comune Di LONATO , avvenuta il 16/05/2014

- o Data verifica urbanistica **16/05/2014**

4.1.3 Situazione urbanistica

- o Strumento urbanistico **PGT VIGENTE**
- o Convenzione urbanistica NO
- o Cessioni diritti edificatori NO

4.1.4 Limitazioni urbanistiche

- o Vincoli urbanistici NO
- o Vincoli ambientali NO
- o Vincoli paesaggistici NO



5. Inquadramento dell'immobile LOTTO NR. 2

5.1 Analisi del segmento di mercato

5.1.1 Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune SIRMIONE
- Via LECCO
- Civico n. 27-29

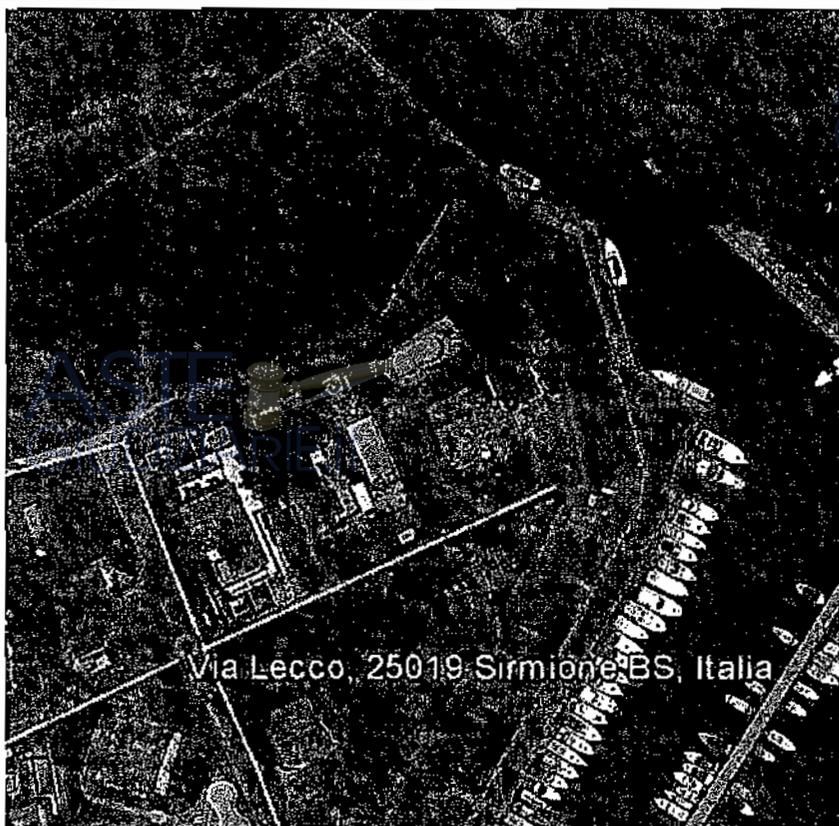


5.1.2 Zona

Urbana SEMICENTRO

5.1.3 Mappa geografica





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 2 Geo localizzazione dell'immobile; MACRO AREA.Fonte: Googlemap

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1.4 Destinazione urbanistica dell'immobile

- o Residenziale

2.1.5 Tipologia Immobiliare

- o Fabbricato **usato**
- o Immobile con più unità abitative

2.1.6 Tipologia edilizia dei fabbricati

- o Fabbricato di residenza isolato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1.7 Tipologia edilizia unità Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Arch. Luigi Bettoni
Via Cambrani 10, 25032 Chieri (Bs)
TEL/FAX 030.701454
MOB. 333.2842111
MAIL. bettoniluigi@alice.it

- o Villa con tre unità abitative di cui due dell'esecutato



2.1.8 Caratteristiche generali dell'immobile

	Descrizione sintetica
o Struttura in elevazione	muratura portante
o Solai	latero cemento
o Copertura	a falde, struttura in legno, manto in coppi
o Murature perimetrali	facciata in pietra
o Coibentazioni/isolamenti	presente
o Divisori tra unità	muratura
o Infissi esterni	legno con vetri doppi e scuri interni
o Infissi interni	legno tamburato
o Pavimenti e rivestimenti	gres porcellanato, piastrelle smaltate
o Impianto riscaldamento	autonomo, a gas metano, conformità non verificata
o Impianto sanitario	1 bagno con lavabo, bidet, water e doccia, 1 cucina, non funzionanti
o Impianto gas	si, conformità Comune
o Impianto elettrico	si, conformità non verificata
o Impianto climatizzazione	nessuno
o Altri impianti	nessuno
o Allaccio fognatura	comunale
o Fonti rinnovabili	nessuna
o Finiture esterne	facciata in pietra e piccole porzioni tinteggiate
o N. totale piani	2
o altro	-

2.1.9 Dimensione

- o media

2.1.10 Caratteri domanda e offerta

- o Lato acquirente privato
- o Lato venditore privato

2.1.11 Forma di mercato

- o Concorrenza monopolistica

2.1.12 Filtering

- o Down

2.1.13 Fase del mercato immobiliare

- o Recupero

6. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



DATO IMMOBILIARE

6.1 Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Villa composta da tre unità abitative (solo due soggette al presente provvedimento)disposte su più livelli realizzata nel 1972 con C E a subito vari interventi migliorativi . Le finiture e la sua collocazione la collocano tra quelle unità abitative di pregio con altrettante finiture di pregio collocata a ridosso della passeggiata a lago di Sirmione vicino al porto e dotata di un ampio giardino con piscina non pertinenziale alle unità in oggetto .

6.2 Identificazione catastale

- o Comune censuario **Sirmione BS**
- o Tipologia Catasto **Fabbricati**
- o Identificativo Sezione **NCT**
 Foglio **6**
 Particella **81**
 Subalterni **-3-4-**

6.3 Confini

- o Nord giardino
- o Sud giardino area ingresso
- o Est giardino
- o Ovest giardino

6.4 Consistenza

- o Rilievo Interno ed esterno
- o Diretto in loco titolare della stesura
- o Data del sopralluogo 16/05/2014
- o Desunto graficamente da Planimetria catastale

6.5 Criterio di misurazione

- o **SIN** - Superficie Interna Netta

6.6 Calcolo superfici di proprietà

Unità sub 3

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
------------	----------	----	---------------------	-----

superficie principale	H ordinaria	186	1	186
		70	1	70
Vani accessori (cantine, soffitte, ecc)	COMUNICANTI	106	0,5	53
Balconi, terrazze e simili NON COMUNICANTI	Sup < 25mq	15	0,15	2,25
Porticati e logge	fruibilità buona	4	0,5	2
Area scoperta di pertinenza	fino a Sup. Principale	220	0,1	22

TOTALE p. mq **335,25**

Unità sub 4

superficie	dettagli	mq	coeff ragguaglio	TOT
superficie principale	H ordinaria	63	1	63
Area scoperta di pertinenza	fino a Sup. Principale	9	0,1	0,9

TOTALE p. mq **63,9**

TOTALE generale mq **399,15**

6.7 Caratteristiche qualitative

- o Piano 1,2
- o Ascensore Assente
- o N° servizi x appartamento 2/3
 - o WC
 - o Lavabo
 - o Bidet
 - o Doccia e/o vasca

6.8 Impianti in dotazione

- o Riscaldamento presente, 20 anni, conformità non verificata
 Autonomo x unità
 Alimentazione: metano
 Elementi radianti: radiatori in alluminio
- o Condizionamento presente

- Elettrico presente, 20 anni, conformità non verificata
- Idraulico presente, 20 anni, conformità non verificata
- Altro qualsiasi altro impianto assente

6.9 Manutenzione fabbricato

- Media

6.10 Manutenzione delle unità immobiliare

- Rivestimenti media
- Impianto elettrico media
- Impianto riscaldamento minima
- Impianto idrico media

6.11 Classe energetica

- Non desumibile dalla documentazione ottenuta

6.12 Inquinamento

- Atmosferico presente
- Acustico presente
- Elettromagnetico presente
- Ambientale presente

6.13 Esposizione prevalente dell'immobile

- Massima

6.14 Luminosità dell'immobile

- Massima

6.15 Panoramicità dell'immobile

- Massima

6.16 Funzionalità dell'immobile

- Massima

6.17 Finiture dell'immobile

- Medio

7. Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

7.1.1 Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- o Fabbricato 1972
- o 1975/ 1977: ristrutturazione interna e esterna dei locali, creazione piscina e ampliamenti e rettifiche di sagoma

7.1.2 Titoli autorizzativi esaminati

ELENCO

- o Licenza Edilizia n. 82/ 1972 costruzione edificio ad uso residenziale
- o Licenza Edilizia n. 58/ 1975 costruzione edificio ad uso residenziale
- o Concessione Edilizia n. 85/ 1977 VARIANTI INTERNE
Comunicazione Edilizia in Sanatoria n. 433/ 1986 06-08-1999
- o DIA n. 22/ 2004 ampliamento edificio ad uso residenziale
- o DIA n. 143/ 2006 Variante costruzione edificio ad uso residenziale
- o DIA n. 203/ 2006 Variante costruzione edificio ad uso residenziale
- o DIA n. 186/ 2007 Variante costruzione edificio ad uso residenziale
- o Certificato di agibilità n. 32 datato 06-07-1978
- o non sono stati richieste altre ABITABILITA IN SEGUITO MALGRAD I VARI INTERVENTI

DOCUMENTAZIONE VISIONATA

- o Istanza, relazione tecnica, elaborati grafici

FONTE DOCUMENTAZIONE VISIONATA

- o Accesso agli atti presso lo Sportello dell'edilizia del Comune DI LONATO , avvenuta il 16/05/2014
- o Data verifica urbanistica 16/05/2014

7.1.3 Situazione urbanistica

- o Strumento urbanistico PGT VIGENTE
- o Convenzione urbanistica NO
- o Cessioni diritti edificatori NO



7.1.4 Limitazioni urbanistiche

- o Vincoli urbanistici NO
- o Vincoli ambientali NO



Vincoli paesaggistici si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

il sottoscritto Luigi BETTONI, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 1146, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- o la REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- o **Tranne che possiede : il Certificato di agibilità n. 32 datato 06-07-1978**
- o **MA non sono stati richieste altre ABITABILITÀ in seguito malgrado i vari interventi edilizi**
- o **in Variante realizzati .**



8 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Lotto n: 01



Arch. Luigi Bettoni
Via Combranti 10, 25032 Chiari (Bs)
TEL/FAX 030.701454
MOB. 333.2842111
MAIL bettonilugi@alice.it



IN COMUNE DI LONA TO (BS), VIA CENTENARO Catasto Fabbricati
diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1 sugli immobili così



1. foglio: 48, particella: 85, sub. 1, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 3,5 vani;
2. foglio: 48, particella: 85, sub. 2, nat. Abit Tipo civ., Cons. 2,5 vani;
3. foglio: 48, particella: 85, sub. 3, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 3 vani;
4. foglio: 48, particella: 85, sub. 4, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani
5. foglio: 48, particella: 85, sub. 5, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 3 vani
6. foglio: 48, particella: 85, sub. 6, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani
7. foglio: 48, particella: 85, sub. 7, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani
8. foglio: 48, particella: 85, sub. 8, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 3,5 vani
9. foglio: 48, particella: 85, sub. 14, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2 vani
- 10.foglio: 48, particella: 85, sub. 15, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani
- 11.foglio: 48, particella: 85, sub. 16, nat. Abit. Tipo civ., Cons. 2,5 vani

COMUNE DI LONA TO (BS), VIA CENTENARO

Catasto Fabbricati diritto prò quota di PROPRIETÀ' IN ENTE COMUNE sugli immobili così contraddistinti:

- 12.foglio48, particella: 85, sub. 11, nat. Ente comune., Cons. -
- 13.foglio 48, particella: 85, sub. 12, nat. Ente comune., Cons.
- 14.foglio 48, particella: 85, sub. 13, nat. Ente comune., Cons. -
- 15.foglio: 48, particella: 85, sub. 17, nat Ente comune., Cons.
- 16.- foglio: 48, particella: 85, sub. 17, nat Ente comune., Cons. -





Lotto n: 02

IN COMUNE DI SIRMIONE (BS), VIA LECCO n. 27-29 Catasto Fabbricati

diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/3 sugli immobili così contraddistinti:

17.foglio: 6, particella: 81, sub. 3, nat. Abit. In villini., Cons. 14 vani

18.foglio: 6, particella: 81, sub. 4, nat. Abit. In villini., Cons. 4 vani

Elenco documentazione visionata Presso gli Uffici del Polo Catastale dell'Ovest Bresciano

- Scheda catastale attuale
- Scheda catastale precedente a quella attuale

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

28/04/2014



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

il sottoscritto arch. Luigi BETTONI, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 1146 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Note

a. Verifica della titolarità

4.3.1 Inquadramento della titolarità

Con atto di compravendita in data 18 maggio 2000 Rep. n. 29167 del Notaio Pietro Barziza di Desenzano del Garda, trascritto a Brescia in data 25 maggio 2000 ai n.ri 21535/12175, passavano a [REDACTED]

4.3.2 Titolo di provenienza

- | | |
|-----------------------|-----|
| i. Quota di proprietà | 1/1 |
| ii. Usufrutto | NO |
| iii. Nuda proprietà | NO |

4.3.3 Condizioni limitanti

iv. Servitù servitù	NO	dalla documentazione reperita non si evince alcuna
v. Vincoli vincolo	NO	dalla documentazione reperita non si evince alcun
vi. Oneri	NO	
vii. Pesl	NO	
viii. Gravami	NO	

4.3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

o Occupato dall'esecutato

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

Non risultano alla data del pignoramento formalità, vincoli e 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 dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico.

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

Da ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico del sig. [redacted] risulta quanto segue:

LOTTO N. 01 LONATO

ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 9 agosto 2012 ai n.ri 29509/5109, a favore della "B.C.C. Del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda soc. coop.", con sede in Montichiari, per la complessiva somma di € 700.000,00;

ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2013 ai n.ri 4974/704, a favore della "B.C.C. Dei Garda - banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda soc. coop.", con sede in Brescia, per la complessiva somma di € 1.000.000,00;

ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 4 giugno 2013 ai n.ri 18815/3039, a favore di [redacted] [redacted] per la complessiva somma di € 120.000,00;

pignoramento trascritto a Brescia in data 23 dicembre 2013 ai n.ri 42819/29522.

Si precisa inoltre che risulta trascritto a Brescia in data 17 dicembre 2007 ai n.ri 69849/39691, a favore di [redacted] e contro la società [redacted], con sede in [redacted] in vincolo di pertinenzialità sulle autorimesse che verranno realizzate nel sottosuolo del mapp. 85/10 del fg. 48 NCEU, le quali non potranno essere cedute separatamente dalle unità in oggetto.

LOTTO N. 02 SIRMIONE

ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 9 agosto 2012 ai n.ri 29509/5109, a favore della "B.C.C. Del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda soc. coop.", con sede in Montichiari, per la complessiva somma di € 700.000,00;
ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2013 ai n.ri 4974/704, a favore della "B.C.C. Del Garda - banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda soc. coop.", con sede in Brescia, per la complessiva somma di € 1.000.000,00;
ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 4 giugno 2013 ai n.ri 18815/3039, a favore di [REDACTED] per la complessiva somma di € 120.000,00;
pignoramento trascritto a Brescia in data 23 dicembre 2013 ai n.ri 42819/29522.

10. 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 vendite forzate**" 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 determinata 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."

7.1 Assunzioni limitative

L'incarico di valutazione svolto dal sottoscritto arch. Luigi BETTONI, non ha avuto assunzioni limitative.

7.2 Condizioni limitative

L'incarico di valutazione svolto dal sottoscritto arch. Luigi BETTONI, non ha avuto condizioni limitanti.

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

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

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

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

- o **Metodo del confronto MCA con nr. 3 comparabili**

11. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1



Per quanto concerne l'immobile in LONATO identificato in mappa al Foglio 48 Sezione NCT Mappale 85

Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 1.224.500,00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 871.150,00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili



LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile in SIRMIONE identificato in mappa al Foglio 6 Sezione NCT Mappale 81

Subalterni 3-4-

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 1.357.110,00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 949.977,00 (vedasi analisi estimativa allegato II)



Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ommessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

12. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. LUIGI BETTONI

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI,
CONSERVATORI DI BRESCIA, N° 1146

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.
 - E' 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 la proprietà.

- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 22/09/2014

13. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato(allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata(allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni (se libero)
5. Titoli autorizzativi
6. Schede catastali
7. Visure storiche catastali

14. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prantuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

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

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti