

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 802 / 2019

Giudice delegato:

DR.SSA LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.

Con sede in Brescia
Via Cefalonia n. 66
C.F. 80003290170

Rappresentato dall'Avvocato

Andrea Paolucci

Con Studio in via Vittorio Emanuele II n. 1
Comune di Brescia
Tel + 39 030-2400691
Fax + 39 030-2404095
E mail avvpaulucci@santeassociati.it

Esecutato:

Esperto incaricato

ING. LODRINI ALESSANDRO

Via Colonne 1f
C.F. LDRLSN75T27B157Z
Tel 030-2681217
Fax 030- 6180586
Mail: alessandro@studiolodrinini.it
Pec: alessandro.lodrinini@ingpec.eu
Iscritto all'Albo/Ordine di BRESCIA

nr. 3721

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto: 29-01-2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 04-02-2020

Data della consegna del rapporto di valutazione: 15-03-2020

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 15-04-2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione del lotto

Descrizione sintetica: L'abitazione oggetto della perizia è collocata all'interno di un lotto pressoché rettangolare sito nella porzione settentrionale del nucleo storico di Quinzano D'Oglio. La tipologia costruttiva è quella di un edificio a corte con abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra e che confina a est e a ovest con altri corpi di fabbrica. Gli accessi carroia e pedonale sono situati lungo il lato nord del lotto (Via Antonio Gramsci).

Ubicazione: Via Antonio Gramsci n. 13, Quinzano D'Oglio (BS)

Identificativi catastali: NCT - Foglio 8 - Mapp. 276 - sub. 2 = mappale 277, mappale 276 - sub.1

Quota di proprietà: ½ nuda proprietà

Le unità immobiliari risultano per il 50% di nuda proprietà del Sig. [REDACTED] come da:

- a. Atto di compravendita Notaio Tufano Gianni del 22-09-1992, trascritto a Brescia il 21-10-1992 ai N.ri 28303/18839, dalle Sig.re [REDACTED],

[REDACTED], e [REDACTED].

Come da relazione notarile allegata (**allegato 03**).

Divisibilità dell'immobile: sì.

L'unità immobiliare per come è strutturata può essere facilmente divisibile nelle due porzioni separate dall'androne d'ingresso.

Più probabile valore dell'immobile in libero mercato: **270.000,00 €**

Sulla base delle tabelle dei coefficienti di usufrutto e nuda proprietà valide per l'anno 2020, prendendo come riferimento l'età dell'usufruttuario più giovane (71 anni), è stato anche quantificato il valore della quota di ½ della nuda proprietà appartenente all'esecutato, pari a: **81.000,00 €**

Più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta):

250.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile ha una metratura abbastanza ricercata nel mercato, pertanto non dovrebbe risultare problematica la commerciabilità dello stesso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina

Conformità catastale

☐ Sì ☒ No se No vedi pagina

Conformità titolarità

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina 12

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina _____



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia - urbanistica.....	9
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3	Verifica della titolarità.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	13
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	13
7.	Analisi estimativa.....	14
8.	Riepilogo dei valori di stima	26
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	27
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	28
11.	Bibliografia	28



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Adempite le formalità di rito, il C.T.U. iniziava le operazioni peritali contestualmente con l'esame degli atti e il ritiro di copia dei documenti di causa. Successivamente il C.T.U. ha eseguito presso l'ufficio Tecnico Erariale di Brescia, presso la conservatoria dei registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, le indispensabili visure ed accertamenti.

I beni pignorati corrispondono a:

- Immobile in Quinzano D'Oglio, per $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà;

Previo avviso tramite lettere raccomandate inviate dal custode giudiziario Avv. Sonia Pezzana alla Parte e alla Controparte, in data 28 Febbraio 2020 il sottoscritto si recava a Quinzano D'Oglio (BS), in Via Antonio Gramsci n.13, ove si trova l'unità immobiliare pignorata, per un sopralluogo e un rilievo planimetrico e fotografico durante il quale è stato possibile eseguire le indagini necessarie.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia: Brescia
- ☐ Comune: Quinzano D'Oglio
- ☐ Frazione: /
- ☐ Località: /
- ☐ Quartiere: /
- ☐ Via/Piazza: Via Antonio Gramsci
- ☐ Civico: n. 13

Zona

L'abitazione oggetto della perizia è collocata all'interno di un lotto pressoché rettangolare sito nella porzione settentrionale del nucleo storico di Quinzano D'Oglio. La tipologia costruttiva è quella di un edificio a corte con abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra e che confina a est e a ovest con altri corpi di fabbrica. Gli accessi carrai e pedonale sono situati lungo il lato nord del lotto (Via Antonio Gramsci).

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

Il fabbricato è collocato, secondo la classificazione del P.G.T. vigente del Comune di Quinzano D'Oglio, in "Area A - Ambito del nucleo di antica formazione" (**allegato 09**).

Per questa area, come indicato nelle N.T.A. del Piano delle Regole, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 12 (**allegato 10**).

Tipologia immobiliare

Edificio con più unità.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Edificio a corte.

Tipologia edilizia unità immobiliari

L'immobile è costituito da una abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra più una soffitta non abitabile.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile è antecedente al 1967 ed è realizzato in muratura portante e solaio di copertura, a due falde, in legno. L'appartamento ha ingresso, sia pedonale che carroia, sul lato nord, ed è esposto a sud.

Dimensione

Le dimensioni dell'abitazione sono suddivise come segue:

- Piano terra: 85 mq circa (compresa l'autorimessa);
- Piano primo: 100 mq circa;
- Piano secondo: 90 mq circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteri domanda e offerta Venditori: in liquidità; compratori: Prima casa

Forma di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Filtering Nullo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fase del mercato immobiliare Contrazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile è dotato di un androne e da una corte interna esclusivi ed è distribuito su tre piani fuori terra. L'accesso all'immobile è consentito da un ingresso pedonale e uno carraio entrambi posti sul lato nord dell'edificio (Via Antonio Gramsci). L'androne suddivide il piano terra in due porzioni: da un lato si individuano uno studio, un bagno e l'autorimessa, mentre nell'altro si trovano una cucina, l'ingresso pedonale, una camera e un bagno. Al piano primo si trovano invece i seguenti locali: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, due bagni e una camera accessibile solo dall'autorimessa al piano terra.

Il tutto come meglio illustrato nelle planimetrie di rilievo allegate. **(allegato 06)**

Note

Nessuna

Confini

Il lotto confina a est, a ovest e a sud con altre proprietà e a nord con la strada Via Antonio Gramsci. Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno su cui sorge il fabbricato si faccia riferimento alla planimetria **(allegato 06)**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

☒ Diretto in loco

Con l'ausilio di collaboratore

☐ Data del sopralluogo

28-02-2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it☐ Desunto graficamente da:☐ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)ASTE
GIUDIZIARIE.it
Criterio di misurazione☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà****Appartamento:**

Piano terra:

- Ufficio	(netti)	11,73 mq
- Bagno	(netti)	5,69 mq
- Disimpegno	(netti)	2,53 mq
- Cucina	(netti)	18,89 mq
- Camera	(netti)	14,39 mq
- Bagno	(netti)	4,69 mq
- Ingresso	(netti)	4,16 mq
TOTALE		62,08 mq

Piano primo:

- Soggiorno	(netti)	18,55 mq
- Cucina	(netti)	18,79 mq
- Disimpegno	(netti)	8,14 mq
- Camera singola	(netti)	11,57 mq
- Camera matrimoniale	(netti)	18,25 mq
- Bagno	(netti)	2,43 mq
- Bagno	(netti)	7,63 mq
- Camera	(netti)	12,60 mq
TOTALE		97,96 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie secondarie (lorde)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Balconi _____	m ² 1,67	35 %
Autorimessa _____	m ² 11,62	50 %
Corte e androne _____	m ² 18,64	10 %
Piano secondo _____	m ² 45,76	50 %
Ripostigli esterni e legnaia _____	m ² 35,54	30 %

Superficie piano terra (lorda)	m ² 78,60 (appartamento)
Superficie piano primo (lorda)	m ² 116,05 (appartamento)
Superfici pertinenziali (lorde)	m ² 113,23 (appartamento)

Superficie commerciale totalem² **307,88****Caratteristiche qualitative**

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo. I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in ghisa.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e le schermature sono costituite da persiane al piano primo, mentre al piano terra vi sono delle inferriate. Le finestre, esternamente, sono dotate di banchine in marmo. Il portoncino d'ingresso e il portone dell'accesso carraio sono in legno.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica in tutta la casa, ad esclusione delle scale in marmo. Esternamente il pavimento dell'androne è in cotto, mentre quello della corte è in piastrelle in cemento. Da quest'ultima è possibile accedere al terrazzo al piano primo tramite una scala in acciaio con ballatoio.

I locali interni hanno altezza interpiano di 2,70 metri sia a piano terra che a piano primo dell'abitazione, mentre altezza interpiano di 2,80 metri nell'autorimessa e nei locali ad essa annessi.

Nel complesso l'appartamento risulta in buono stato di manutenzione.

Il tutto come illustrato anche dalla documentazione fotografica allegata (**allegato 01- allegato 02**).

4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia - urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**
☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Il fabbricato è stato ristrutturato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 112/1978 del 22-09-1978 per sostanziale riforma e sopralzo di fabbricato esistente.
- Domanda di abitabilità del 21-06-1979.
- Concessione edilizia n. 5/1993 del 25-06-1993 per ristrutturazione fabbricato.
- Certificato di agibilità rilasciato il 26-07-1993.
- Concessione edilizia n. 6/1994 del 05-03-1994 per ristrutturazione fienile e ripostigli.
- Certificato di agibilità rilasciato il 26-07-1994.
- D.I.A. del 07-06-2006 per opere interne spostamento bagno.
- S.C.I.A. n. 41/2017 del 18-10-2017 per opere di formazione scala interna e rifacimento bagno e pavimenti.

In allegato la documentazione di riferimento visionata presso il Comune di Quinzano D'Oglio il 03-03-20 (**allegati 04-05**).

Situazione, limitazione e vincoli urbanistici

Il fabbricato è collocato, secondo la classificazione del P.G.T. vigente del Comune di Quinzano D'Oglio, in "Area A - Ambito del nucleo di antica formazione" (**allegato 09**).

Per questa area, come indicato nelle N.T.A. del Piano delle Regole, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 12 (**allegato 10**).

Definizione

L'area A è l'ambito del nucleo storico di Quinzano che presenta un rilevante valore storico ambientale. Quest'area è individuata come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite nel piano sono:

- La conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- La salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- Il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- Il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e sottoutilizzato.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale degli edifici è la residenza.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Le attività agricole limitatamente agli allevamenti di bestiame;
- Le attività produttive;
- Le attività commerciali di media superficie, il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni, sempre che l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente con i caratteri tipologici e architettonici del fabbricato da trasformare.

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza è determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio.

Modalità di intervento

Su tutti gli edifici del nucleo storico è possibile realizzare interventi di manutenzione straordinaria.

Le diverse modalità di intervento sugli immobili del nucleo storico sono assegnate sulla base delle seguenti disposizioni:

- **Interventi assentiti con titolo abilitativo semplice:** interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione conservativa (come specificato all'art. 7), salvo le più specifiche disposizioni dettate dal "quadro sinottico" per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenza e per i fabbricati anomali.
- **Interventi assentiti con permesso di costruire convenzionato:** interventi di ristrutturazione sostitutiva o di demolizione e nuova costruzione, riguardanti non più di una unità tipologica, anche comportanti incremento del volume residenziale.
- **Interventi assoggettati a pianificazione attuativa:** interventi comportanti trasformazioni edilizie di più di una unità tipologica, o comunque interventi comportanti l'incremento del carico insediativo attraverso la realizzazione di nuovi alloggi, anche quando questi risultino dal recupero a fini residenziali di fabbricati in precedenza destinati ad altro uso.

Il tutto come meglio illustrato nell'estratto delle N.T.A (allegato 10).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. LODRINI ALESSANDRO, iscritto all'Albo/Ordine degli INGEGNERI DI BRESCIA al nr. 3721, 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

☒ 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:

4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al

Foglio 8 Sezione NCT particella 276

☐ Sub. 1 categoria C/6 classe 4 consistenza 50 MQ Rendita € 82,63

☐ Sub. 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 10,5 VANI Rendita € 531,43

Elenco documentazione visionata:

Mappa catastale (**allegato 06**), visure catastali (**allegato 07**).

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 28/02/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. LODRINI ALESSANDRO, iscritto all'Albo/Ordine degli INGEGNERI DI BRESCIA al nr. 3721, 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

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- sub. 1: non risultano segnalati lo studio e il bagno al piano terra. nell'autorimessa non è indicata la scala che consente l'accesso a una delle camere del piano primo.
- sub. 2: al piano terra risulta ancora presente un bagno comunicante con l'ingresso, mentre non è indicato il bagno che è stato ricavato nel locale denominato "ripostiglio". Al piano primo è indicata una porta che, dal terrazzo, attraverso una scala, conduce al piano secondo. Attualmente tale porta è stata murata e alla scala si accede dalla camera accessibile dall'autorimessa. La distribuzione interna attuale è quella indicata nel rilievo planimetrico effettuato in loco (**allegato 08**).



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- ☐ Quota di proprietà
- ☐ Usufrutto
- ☒ Nuda proprietà quota di ½

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☒ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato Proprietari e usufruttuari

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

A carico dell'acquirente non risultano oneri.

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

Sulle unità immobiliari in oggetto (fg. 8 mapp. 276 subb. 1-2), come indicato nella relazione notarile allegata agli atti (**allegato 03**) gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 10/10/2019 N.ri 43760/7696 a favore della società TELMOTOR S.P.A., con sede in Bergamo (BG), a carico del Sig. [REDACTED], gravante la quota di ½ della nuda proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati NCEU Sez. NCT foglio 8 mappale 276, subb. 1 e 2.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/11/2019 ai N.ri 52296/32554, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (BS), a carico del Sig. [REDACTED], gravanti la quota di ½ della nuda proprietà sugli

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quinzano D'Oglio NCEU Sez. NCT foglio 8, mappale 276, subb. 1 e 2.

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 limitative

Data la difficile reperibilità di atti di compravendita di immobili di queste dimensioni nella zona omogenea si sono prese tre proposte di vendita su siti di agenzie immobiliari

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.

☒ Si

☐ 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☐ Metodo del confronto

☒ MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

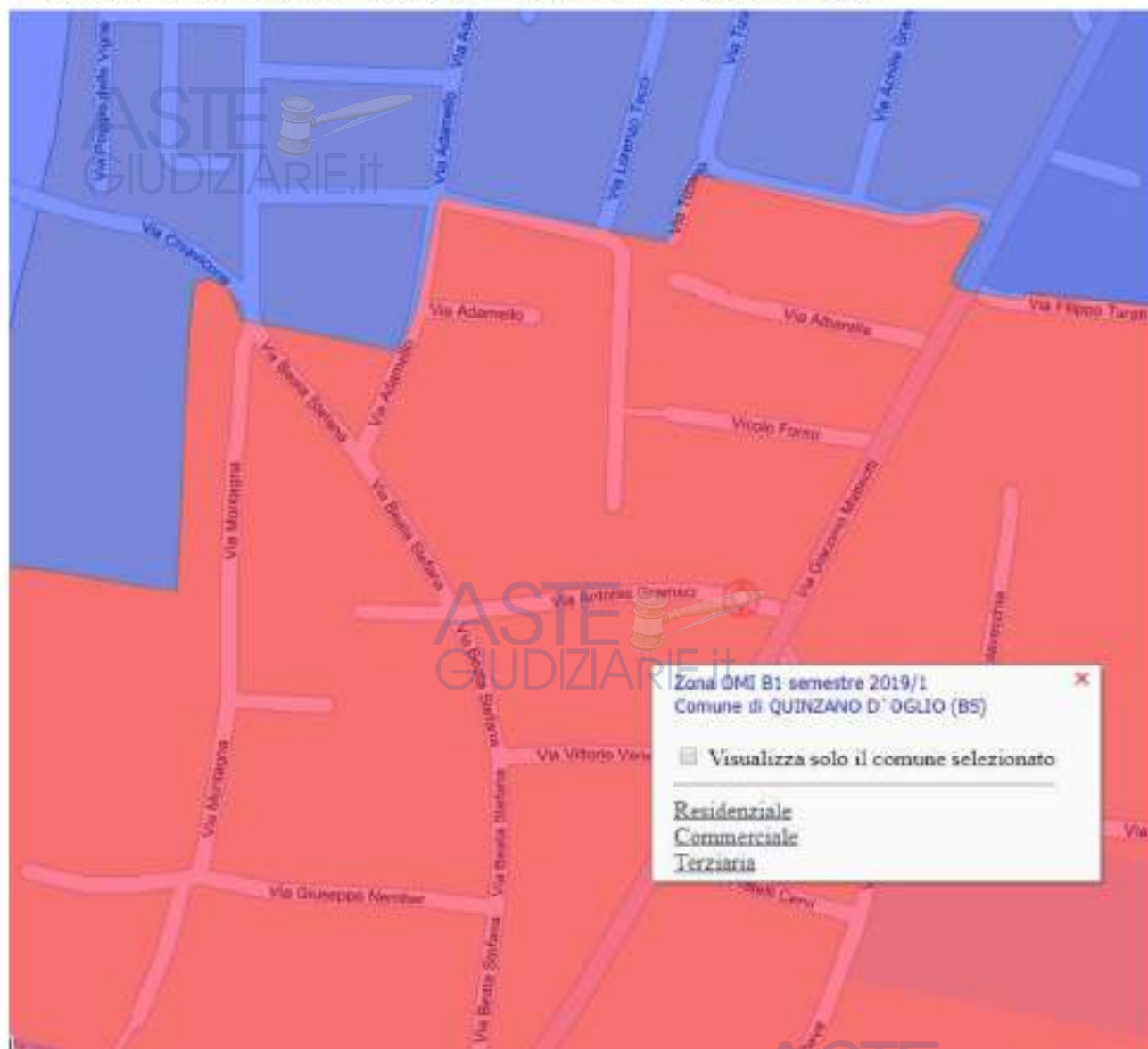
☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

La stima del valore dell'immobile oggetto della perizia di stima è stata eseguita secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Innanzitutto si procede all'analisi del mercato con l'individuazione precisa del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare e di almeno 3 beni dal prezzo reale appartenenti al segmento di mercato del subject. Per gli immobili di prezzo certo e per quello oggetto di valutazione si individuano

Di seguito si riportano i caratteri individuali del segmento di mercato del subject:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rapporto con altre unità: indipendente.

Caratteri economici prevalenti della zona

Destinazione economica prevalente: secondo mercato;
Taglio unità immobiliari: medio;
Caratteri della domanda: privati;
Caratteri dell'offerta: privati;
Forma del mercato: monopolistico ristretto;
Fase del mercato: contrazione;
Filtering: assente.



Per la costruzione dell'insieme di confronto sono stati utilizzati n.3 prezzi reali di mercato, vale a dire desunti da situazioni di mercato reali. Per i tre immobili di confronto e per il subject sono state individuate le caratteristiche di confronto (elements of comparison). Le caratteristiche del segmento di mercato sono parametri statici e invariabili che hanno valore per tutti i beni che fanno parte del segmento, mentre le caratteristiche della valutazione sono dati variabili che devono essere presenti e considerati per tutti i beni scelti a fare parte dell'insieme di confronto. Le caratteristiche esaminate possono essere di tipo quantitativo o qualitativo. Le caratteristiche quantitative possono essere: lineari, se la funzione estimativa che le definisce esprime una diretta proporzionalità tra l'aumento della misura e il valore corrispondente della caratteristica o del bene immobiliare, o non lineari, quando nella funzione estimativa che le definisce, a un aumento della misura il corrispondente valore della caratteristica o del bene si dispone secondo una curva di secondo grado. Sono caratteristiche quantitative lineari la data di contratto o dell'offerta e il livello di piano, caratteristiche quantitative non lineari la superficie principale, l'età del fabbricato e caratteristiche qualitative, la manutenzione generale, la qualità architettonica, la luminosità, l'orientamento.



Di seguito si riportano le caratteristiche del bene subject e dei tre beni di confronto:

Caratteristiche del subject

Le caratteristiche estimative del subject sono:

- Superficie commerciale complessiva: 308,00 mq;
- Manutenzione generale: mediocre;
- Estetica generale: scadente;
- Luminosità: normale;
- Orientamento: nord-est;
- Livello di piano: primo senza ascensore.

Primo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del primo bene dell'insieme di confronto è: € 320.000,00 (codice annuncio: 13504)



Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 400,00 mq;
- Prezzo unitario: 800,00 €/mq
- Manutenzione generale: mediocre;



- Estetica generale: buona;
- Luminosità: normale;
- Orientamento prevalente: nord-est;
- Livello di piano: primo senza ascensore.

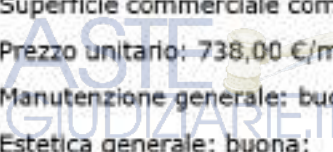


Secondo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del secondo bene dell'insieme di confronto è: € 180.000,00 (codice annuncio: 34571005-110)

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 244,00 mq;
- Prezzo unitario: 738,00 €/mq
- Manutenzione generale: buona;
- Estetica generale: buona;
- Luminosità: normale;
- Orientamento prevalente: est;
- Livello di piano: rialzato senza ascensore.



Terzo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del terzo bene dell'insieme di confronto è: € 149.000,00 (codice annuncio: 40270045)

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 196,00 mq;
- Prezzo unitario: 760,00 €/mq
- Manutenzione generale: buona;
- Estetica generale: buona;
- Luminosità: superiore;
- Orientamento prevalente: sud-est;
- Livello di piano: terra senza ascensore.



Una volta definite le caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili di confronto, si procede con il calcolo dei differenziali, ovvero si evidenziano le differenze tra le diverse caratteristiche degli immobili considerati.

Calcolo differenze tra le caratteristiche del subject e quelle dei tre beni dell'insieme:

Differenze superfici

Subject - Immobile 1: -92,00 mq

Subject - Immobile 2: 64,00 mq

Subject - Immobile 3: 112,00 mq



Differenze manutenzione generale

Subject - Immobile 1: p.ti 1,00

Subject - Immobile 2: p.ti 0,00

Subject - Immobile 3: p.ti 0,00

Differenze estetica generale

Subject - Immobile 1: p.ti 2,00

Subject - Immobile 2: p.ti 2,00

Subject - Immobile 3: p.ti 3,00

Differenze luminosità

Subject - Immobile 1: p.ti 0,00

Subject - Immobile 2: p.ti 0,00

Subject - Immobile 3: p.ti -1,00

Differenze orientamento

Subject - Immobile 1: p.ti 6,00

Subject - Immobile 2: p.ti 4,00

Subject - Immobile 3: p.ti 2,00

Differenze livello di piano

Subject - Immobile 1: p.ti 0,00

Subject - Immobile 2: p.ti 0,50

Subject - Immobile 3: p.ti 1,00

Per procedere alla stima per MCA occorre calcolare tutti gli aggiustamenti tra il bene da stimare e i beni che fanno parte dell'insieme di confronto. Gli aggiustamenti sono dati dal prodotto dei differenziali appena determinati per il prezzo marginale della caratteristica analizzata. Occorre quindi determinare per ogni caratteristica per la quale è stato determinato un differenziale rispetto al subject, il prezzo marginale.

Prezzo marginale superfici

Nel caso della caratteristica superficiale il prezzo marginale è dato dal prezzo unitario medio moltiplicato per il rapporto di posizione. Si definisce rapporto strumentale di posizione il rapporto tra il prezzo marginale di una caratteristica e il suo prezzo unitario medio.

Per calcolare il prezzo marginale si calcola innanzitutto il prezzo unitario della superficie principale P_u , calcolato come il rapporto tra il prezzo di vendita P e la superficie principale medesima S_p :

$$P_u = \frac{P}{S_p}$$

Per i tre beni di confronto, si ottengono quindi tre differenti prezzi unitari. Il rapporto di posizione σ , poiché le curve del prezzo unitario e del prezzo marginale tendono ad avvicinarsi all'aumentare della caratteristica superficiale, si determina tramite un'approssimazione dal rapporto tra il prezzo unitario minimo e il prezzo unitario massimo:

$$\sigma = \frac{P_{\text{umin}}}{P_{\text{umax}}}$$

Noti il rapporto di posizione e i prezzi unitari dei tre beni di confronto P_{u1} , P_{u2} e P_{u3} , è possibile determinare il prezzo marginale della superficie principale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$p'_{app} = \frac{(P_{u1} + P_{u2} + P_{u3})}{3} \cdot \sigma$$

Per semplificazione, nella pratica, si è soliti adottare il valore minimo dei prezzi unitari dell'insieme di confronto poiché è quello che più si avvicina al prezzo marginale effettivo.

Prezzo marginale livello di piano

Il livello di piano è una caratteristica di posizione di tipo quantitativa lineare ed assume valori positivi crescenti e proporzionali con il livello di piano medesimo nel caso in cui l'edificio sia dotato di ascensore, mentre assume valori negativi crescenti e proporzionali qualora ne sia sprovvisto. Il saggio di variazione del livello di piano generico che si ha nel confronto tra due beni immobiliari posti a diversi livelli di piano corretti a e b sarà data dalla loro differenza di prezzo rapportata al prezzo del bene posto al livello di piano corretto b:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$r_{pp} = \frac{P_{L \text{ liv } a} - P_{L \text{ liv } b}}{P_{L \text{ liv } b}}$$

Il saggio di variazione del livello di piano unitario, vale a dire quello che si manifesta passando da un solo livello di piano corretto superiore a quello inferiore, o viceversa, sarà dato invece da:

$$r_{up} = \frac{r_{pp}}{n_a - n_b} = \frac{P_{L \text{ liv } a} - P_{L \text{ liv } b}}{P_{L \text{ liv } b}} \cdot \frac{1}{n_a - n_b}$$

dove:

n_a = livello di piano corretto del bene a;

n_b = livello di piano corretto del bene b.

Noti i saggi di variazione generico e unitario, è possibile ricavare il prezzo dell'immobile posto a livello di piano a e quello posto a livello b dalle seguenti relazioni:

$$P_{L \text{ liv } a} = P_{L \text{ liv } b} \cdot \left(\frac{r_{pp}}{n_a - n_b} + 1 \right) = P_{L \text{ liv } b} \cdot (r_{up} + 1)$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$P_{L \text{ liv } b} = \frac{P_{L \text{ liv } a}}{\left(\frac{r_{pp}}{n_a - n_b} + 1 \right)} = \frac{P_{L \text{ liv } a}}{(r_{up} + 1)}$$

Il prezzo marginale del bene posto a livello a è pari al prezzo del bene posto al livello b moltiplicato per il saggio di variazione del livello di piano unitario:

$$P'_{Liv a} = P_{Liv b} \cdot r_{up}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il prezzo marginale del bene posto a livello b sarà pari al prezzo del bene posto a livello a moltiplicato per uno più il saggio del livello del piano unitario:

$$P'_{Liv b} = P_{Liv a} \cdot (r_{up} + 1)$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Un livello di piano superiore avrà un valore sempre linearmente positivo nei confronti della formazione del valore immobiliare solo per gli edifici dotati di ascensore, mentre, per gli edifici privi, avrà un valore positivo solo al primo livello, mentre ai livelli di piano oltre a questo, il prezzo marginale tenderà a scendere linearmente con il crescere progressivo dell'altezza.

Prezzo marginale manutenzione generale

La manutenzione rappresenta una caratteristica qualitativa perché non esiste un'unità specifica che permetta di costruire una scala ordinale discreta o continua. Occorre quindi valutare questa caratteristica costruendo una scala ordinale dove i valori progressivi sono stabiliti a priori per mezzo di intervalli qualitativi detti nomenclatori.

Si stabiliscono pertanto quattro livelli di qualità dello stato di manutenzione generale: scadente, normale, buono e ottimo. Ad ogni livello si dà un punteggio che consente così di confrontare ogni bene di confronto, dal punto di vista della manutenzione, con quello oggetto di stima. Per costruire una scala più precisa si costruisce un cluster nel quale si inseriscono un numero di caratteristiche dicotomiche relative allo stato di manutenzione. A seconda della presenza o meno delle caratteristiche elencate nel cluster si definisce quindi il livello di manutenzione dell'immobile. A ogni giudizio si dà un valore numerico, partendo da 1 per il giudizio più scadente e proseguendo progressivamente per una sola unità. Ad ogni nomenclatore corrisponde un costo di qualità che può essere espresso attraverso il prezzo complessivo a livello edilizio per realizzare le opere edili necessarie a far passare il bene da un nomenclatore a quello successivo. A tale costo corrisponde il prezzo marginale, in questo caso impropriamente denominato tale. Noto il costo totale si divide quindi questo per il numero di nomenclatori adottati.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche estetica e luminosità si procede seguendo un iter analogo.

Prezzo marginale orientamento prevalente

L'orientamento, come la manutenzione generale, rappresenta una caratteristica esclusivamente qualitativa. Si rende quindi necessaria la costruzione di una scala ordinale per qualità. A differenza della manutenzione dove si può fissare un costo per il passaggio di qualità, nell'orientamento non serve costruire una scala con tanto di nomenclatori che individuano il passaggio da un valore all'altro. Nell'orientamento si ha un passaggio qualitativo in corrispondenza di ogni punto cardinale della rosa dei venti preso in considerazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il saggio di variazione d'orientamento viene quindi determinato da:

$$r_{\text{uso}} = \frac{r_{\text{uso}}}{O_a - O_b} = \frac{P_{LI\ a\ a} - P_{LI\ a\ b}}{P_{LI\ a\ b}} \cdot \frac{1}{O_a - O_b}$$

dove:

O_a = punteggio orientamento del bene a;

O_b = punteggio orientamento del bene b.

Di seguito si riporta il calcolo dei prezzi marginali per il caso in esame:

Prezzo marginale superfici

Prezzo unitario immobile 1: 800,00 €/mq

Prezzo unitario immobile 2: 738,00 €/mq

Prezzo unitario immobile 3: 760,00 €/mq

Prezzo marginale superfici: 738,00 €/mq

Prezzo marginale livello di piano

Prezzo marginale livello di piano: 0,051356 €/a piano per euro

Prezzo marginale manutenzione generale

Prezzo marginale manutenzione: 51,07 €/a punto per mq

Prezzo marginale estetica generale

Prezzo marginale estetica generale: 25,53 €/a punto per mq

Prezzo marginale luminosità

Prezzo marginale luminosità: 8,94 €/a punto per mq

Prezzo marginale orientamento

Prezzo marginale orientamento: 15,32 €/a punto per mq

Definiti tutti i prezzi marginali e le differenze della misura di ogni caratteristica tra il subject e tutti i beni dell'insieme di confronto, effettuando il prodotto tra queste due quantità si ricava il valore di ogni differenza tra il bene da stimare e ogni bene facente parte dell'insieme di confronto. Si otterrà quindi di quanto il valore del bene dell'insieme di confronto va aumentato o diminuito per ottenere il valore del bene da stimare rispetto a una determinata caratteristica. Per ottenere il prezzo corretto del bene da stimare rispetto ad un bene dell'insieme di confronto sarà poi sufficiente eseguire la somma algebrica di questi valori differenziali.

Il valore di mercato del bene sarà ottenuto attraverso la cosiddetta riconciliazione della stima. Con tale termine si definisce l'operazione di calcolo del prezzo del valore di mercato dal prezzo medio dei prezzi corretti ottenuti confrontando il bene oggetto di stima con ogni bene di confronto.

Di seguito si riporta il calcolo dei prezzi corretti per il caso in oggetto:

Tra subject e immobile 1:

Superfici

Differenza subject/1° Immobile mq -92,00 x
Prezzo marginale superficario € 738,00/al mq
Totale valore differenza superfici € -67.896,00

Manutenzione generale

Differenza subject/1° Immobile p.ti 1,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 51,07/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € 20.428,00

Estetica generale

Differenza subject/1° Immobile p.ti 2,00 x
Prezzo marginale estetica: € 25,53/a punto per mq
Totale valore differenza estetica € 20.424,00

Luminosità

Differenza subject/1° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale luminosità: € 8,94/a punto per mq
Totale valore differenza luminosità € 0,00

Orientamento

Differenza subject/1° Immobile p.ti 6,00 x
Prezzo marginale orientamento: € 15,32/a punto per mq
Totale valore differenza orientamento € 36.768,00

Livello di piano

Differenza subject e Immobile 1: p.ni 0,00
Prezzo marginale livello di piano: 0,051356 €/a piano per euro
Totale valore differenza livello di piano: 0,00 €

Prezzo noto 1° immobile: 320.000,00 €

Prezzo corretto 1° immobile: 329.705,00 €

Tra subject e immobile 2:

Superfici

Differenza subject/2° Immobile mq 64,00 x
Prezzo marginale superficario € 738,00/al mq
Totale valore differenza superfici € 47.232,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Manutenzione generale

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 51,07/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € 0,00

Estetica generale

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale estetica: € 25,53/a punto per mq
Totale valore differenza estetica € 0,00

Luminosità

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale luminosità: € 8,94/a punto per mq
Totale valore differenza luminosità € 0,00

Orientamento

Differenza subject/2° Immobile p.ti 4,00 x
Prezzo marginale orientamento: € 15,32/a punto per mq
Totale valore differenza orientamento € 14.952,00

Livello di piano

Differenza subject/2° Immobile p.ni 0,50 x
Prezzo marginale liv. piano: € 0,051356/a piano per euro
Totale valore differenza liv. piano € 6,00

Prezzo noto 2° immobile: 180.000,00 €

Prezzo corretto 2° immobile: 241.966,00 €

Tra subject e immobile 3:

Superfici

Differenza subject/3° Immobile mq 112,00 x
Prezzo marginale superficario € 738,00/al mq
Totale valore differenza superfici € 82.656,00

Manutenzione generale

Differenza subject/3° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 51,07/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € 0,00

Estetica generale

Differenza subject/3° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale estetica: € 25,53/a punto per mq

Totale valore differenza estetica € 0,00

Luminosità

Differenza subject/3° Immobile p.ti -1,00 x

Prezzo marginale luminosità: € 8,94/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € -1.752,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Orientamento

Differenza subject/3° Immobile p.ti 2,00 x

Prezzo marginale orientamento: € 15,32/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € 6.005,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Livello di piano

Differenza subject/3° Immobile p.ni 1,00 x

Prezzo marginale liv. piano: € 0,051356/a piano per euro

Totale valore differenza liv. piano € 10,00

Prezzo noto 3° immobile: 149.000,00 €

Prezzo corretto 3° immobile: 235.887,00 €

Il valore della porzione di villa quadrifamiliare oggetto di stima è pari alla media dei prezzi corretti dei beni dell'insieme di confronto: 269.186,00 €

arrotondato a € 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT Mappale 276

☐ Sub. 1 categoria C/6 classe 4 consistenza 50 MQ Rendita € 82,63

☐ Sub. 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 10,5 VANI Rendita € 531,43

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 270.000,00** diconsì euro **duecentosettantamila/00**.

Essendo l'esecutato proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà, se ne è individuato il valore a partire dal 50% del valore dell'immobile in libero mercato, pari a **€ 135.000,00** diconsì euro **centotrentacinquemila/00**. Secondo le tabelle dei coefficienti di usufrutto e nuda proprietà valide per l'anno 2020 e tenendo conto dell'età dell'usufruttuario più giovane (71 anni), la nuda proprietà vale il 60% del valore dell'immobile.

Il valore di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà è quindi il seguente:

$€ 135.000,00 \times 0,60 = € 81.000,00$ (diconsì euro **ottantunomila/00**).

Il più probabile **valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 250.000,00** diconsì euro **duecentocinquantamila/00**.

Il più probabile **valore di mercato di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in **€ 70.000,00** diconsì euro **settantamila/00**.

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi 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.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ING. LODRINI ALESSANDRO

Iscritto all'Ordine/Albo: INGEGNERI DI BRESCIA al N° 3721

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Data rapporto valutazione: 09/03/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Lodrini Alessandro - Studio Associato di Ingegneria e Architettura Lodrini - via Colonna I, 15030, Cassinetta (BS) - tel. 030-2681217 - fax. 030-6180586

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Certificazione notarile
4. Titoli autorizzativi
5. Certificato di agibilità / abitabilità
6. Estratto mappa catastale
7. Visure storiche catastali
8. Planimetrie stato di fatto
9. Estratto P.G.T.
10. Estratto N.T.A.



11. 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 le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



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

Simonotti. M : Prontuario 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

