

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento R.G. n° 77/2018

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott. Stefano Franchioni
Curatore Fallimentare: Dott. Riccardo Astori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA DEI BENI RELATIVI AL FALLIMENTO

La sottoscritta arch. Luisa Copeta, nata a Brescia il 26.02.1990, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 3316 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1165, il giorno 30 maggio 2019 veniva nominato CTU dal Tribunale di Brescia, sezione fallimentare, con l'incarico di "procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto per la definizione del valore attribuibile, quale base per la successiva vendita competitiva".

Il CTU procedeva quindi all'acquisizione della documentazione necessaria:

- tramite l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lumezzane al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile;
- richiedendo all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Brescia la documentazione catastale.

Inoltre effettuava i necessari sopralluoghi ai beni oggetto di perizia insieme al curatore fallimentare dott. Riccardo Astori.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto del fallimento è sita nel Comune di Lumezzane, in via Monte Grappa / via Marconi, censita al Catasto Fabbricati alla sezione urbana LSS, foglio 8, particella 2468 subalterno 73, categoria A/10 con rendita pari a euro 714,00.

L'immobile è inserito nella frazione di San Sebastiano, caratterizzata da un contesto principalmente residenziale e produttivo, e collocato all'interno del complesso commerciale "Noal". L'area è servita da una buona viabilità e facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici di servizio nel comune.

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



Vista aerea dell'area di inserimento dell'immobile



Vista da via Marconi

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)
Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it
P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole

LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Beni ambientali, storico-artistico-memorabili
- Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zone B1)
- Residenziale miste (zone B2)
- Prevalentemente residenziale di completamento (zone B3)
- Residenziale giardini privati (zone B4)
- Strutture ricettive
- Zone C soggette a trasformazione urbanistica
- Permesso di costruire convenzionato (PCC)
- Piani attuativi vigenti
- Piani attuativi confermati (zone B5)
- Produttivo consolidato (zone D1)
- Produttivo d'espansione (zone D2)
- Insediamenti attività commerciali
- Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo
- Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato pascolo (zone E1)
- Aree boschive e di tutela del paesaggio montano (zona E2)
- Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e tutela ambientale (zona E3)
- Aree agricole di valore naturalistico e ambientale, capanni e roccoli esistenti di pregio (zona E4)

- Aree per l'istruzione (SP1)
- Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune (SP2)
- Percorsi pedonali pubblici ad uso pubblico (SP3)
- Aree per edifici di culto ed attrezzature destinate ai servizi religiosi (SP4)
- Aree pubbliche amezate a parco e per il gioco e lo sport (SP4)
- Aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico (SP6)
- Parcheggi sotterranei o/o sopraelevati pubblici o ad uso pubblico
- Ciruiteri (SP7)
- Attrezzature tecnologiche d'interesse pubblico (SP8)
- Aree da destinare al rispetto di impianti tecnologici
- Zona di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1988)
- Nuove aree di pubblica circolazione
- Fasce di rispetto delle strade progettate (Nuovo codice della strada)
- Variante alla SP 79
- (tracciato proposto dalla Provincia di Brescia)
- Distributori di carburante
- Aziende a rischio incidente rilevante ai sensi del D.L. n° 334/99
- Siti potenzialmente inquinati (siti di bonifica ai sensi del D.M. 471/99)
- Aree non soggette a trasformabilità urbanistica
- Progetto di piattaforma logistica in comune di Satezco

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

L'unità immobiliare è posta al piano terzo con accesso sia da via Monte Grappa che da via Marconi. Il complesso è caratterizzato da unità commerciali nei piani inferiori e da uffici ai piani superiori. L'accesso agli uffici è privato con collegamento ai piani fornito da scala e ascensore autonomi.

L'area di distribuzione è centrale agli uffici e gode di grande luminosità, dovuta al lucernario presente in copertura e alle aperture sui lati nord e sud.

L'immobile oggetto di perizia è caratterizzato da tre locali e un bagno con antibagno. Il locale d'ingresso è ampio circa 76 mq e dotato di una superficie finestrata su un lato, in affaccio sulla zona comune di distribuzione, di circa 9 mq. I due locali annessi al quello principale, di 14 mq e 6.60 mq circa, sono privi di illuminazione naturale. Il bagno è caratterizzato da una zona di ingresso con lavamano e zona wc.

L'intero immobile è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di ceramica, diverse tra la zona ufficio e la zona servizi, e da muratura intonacata bianca. I servizi sono presentano invece un rivestimento a parete in piastrelle fino ad un'altezza di circa 2m.

Nei due locali minori sono presenti pareti in cartongesso non finite dovute a sistemazioni interne di recente fattura.

L'immobile è dotato di impianto di ventilazione con canali esterni e impianto con ventilconvettori per il riscaldamento.

Il bagno essendo privo di finestrate, presenta ventilazione forzata.

Il collegamento con gli ingressi al complesso è consentito da videocitofono.

Sono presenti predisposizioni per l'illuminazione a soffitto e a parete delle stanze, tuttavia risultano assenti gli apparati illuminotecnici.

I serramenti verso la zona comune sono in alluminio non apribili (vetrate fisse). Le porte interne sono in legno mentre il portoncino d'ingresso, caratterizzato da sopraluce e cornice in alluminio, è caratterizzato da legno con fessura in vetro e doppia serratura.

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)
Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it
P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato.
L'immobile è stato oggetto di compravendita nell'anno 2002, quando la società *OMISSIS* ha acquistato lo stesso, modificando poi nell'anno 2005 la propria denominazione sociale in *OMISSIS*.
L'immobile è stato oggetto di compravendita successivamente nell'anno 2012, quando la società *OMISSIS* ha venduto lo stesso alla società *OMISSIS*, soggetto del fallimento.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti il Responsabile dell'area tecnica ha sottoposto alla consultazione le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 1390 (n. pratica 254/18 U.T.) del 24/11/1993
- Certificato di agibilità prot. 4082/95 del 02/05/1995

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

La richiesta di agibilità è stata presentata in data 21/02/1995 al prot. 4082 e attestata in data 02/05/1995 mediante comunicazione del comune di Lumezzane.

DESTINAZIONE URBANISTICA

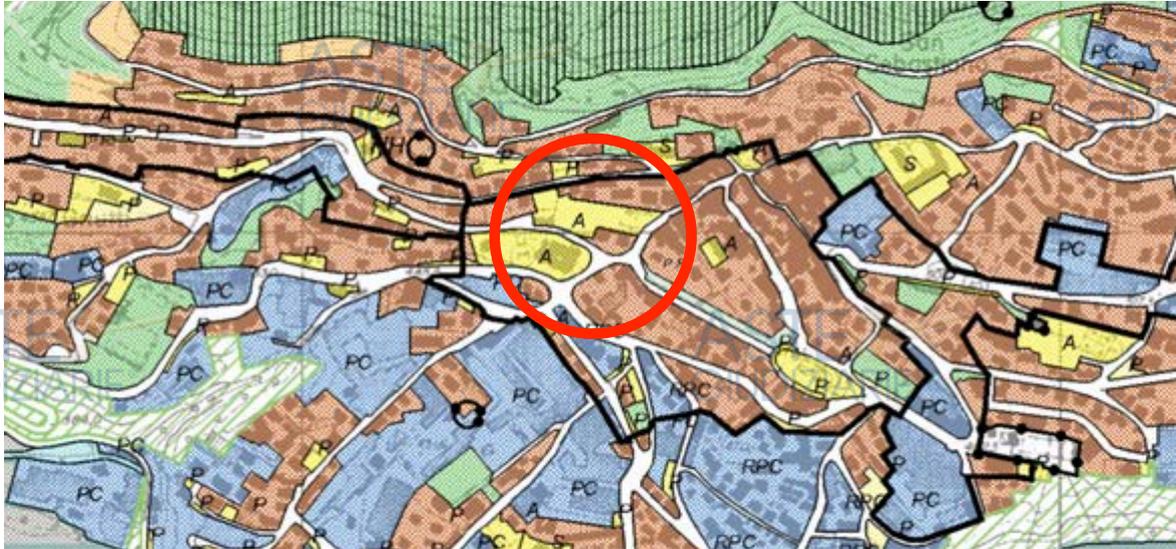
L'immobile in oggetto è inquadrato dal PGT - Piano di Governo del Territorio come ambito di " servizi a livello comunale - Aree per attrezzature di interesse comune" .

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



Servizi di livello comunale				
Area per attrezzature	Area inizio verde-attrezzature	Servizi non specifici	Area a verde, gioco e sport	Area per attrezzature

Piano di Governo del Territorio -
Documento di Piano
(previsioni urbanistiche)

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico viene regolata dall'art. 9 della legge regionale n. 12/05. In riferimento alla documentazione consultata, alle indagini e al sopralluogo effettuato si esprime la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'immobile.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 27/06/2019 l'immobile presenta tre pareti in cartongesso da poco realizzate che tuttavia corrispondono a quelle dichiarate nelle piante catastali.

Non essendo state rilevate incongruenze tra la planimetria catastale e il rilievo si esprime la REGOLARITA' CATASTALE.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Dall'ispezione n. BS 15541/3 del 18/07/2019 presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Brescia risultano sull'immobile le seguenti formalità:

- 1) TRASCRIZIONE del 04/06/1996 - Registro Particolare 11019 Registro Generale 17006 - Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 76129 del 14/05/1996 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) TRASCRIZIONE del 11/06/1999 - Registro Particolare 13637 Registro Generale 20200 - Pubblico ufficiale CAIROLI ELENA Repertorio 5796 del 16/04/1999 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 3) TRASCRIZIONE del 14/01/2003 - Registro Particolare 1567 Registro Generale 2254 - Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 110534/29043 del 20/12/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 4) TRASCRIZIONE del 03/08/2012 - Registro Particolare 19640 Registro Generale 28353 - Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

Repertorio 108410/24604 del 20/07/2012 - ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- 5) TRASCRIZIONE del 12/08/2013 - Registro Particolare 20057 Registro Generale 28762 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 10981 del 22/07/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 6) TRASCRIZIONE del 23/02/2016 - Registro Particolare 4002 Registro Generale 6469 - Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 112676/ 26991 del 04/02/2016 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 7) TRASCRIZIONE del 26/04/2018 - Registro Particolare 11613 Registro Generale 17976 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2281/2018 del 20/04/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- 8) TRASCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 16100 Registro Generale 25007 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1629/2018 del 11/04/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ALTRE FORMALITA':

- Servitù industriali per fabbricati adibiti a cabina elettrica costituite con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni in data 06-17/09/1993 per Notaio Piardi nn.ri 62.994 - 63.250/8.445 di repertorio, trascritta a Brescia in data 15/10/1993 al nn. ri 25812/17888 e con scrittura privata autenticata in data 04/04/1995 e 31/05/1995 per Notaio Langella nn.ri 67.298/67.683/20.215 di repertorio, trascritta a Brescia in data 23/06/1995 ai nn.ri 17000/12009;

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)
Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it
P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

- Servitù di transito pedonale e carraio costituita in favore degli immobili di proprietà *OMISSIS* con atto in data 12/04/1995 per Notaio Treccani nn.ri 71.759/15.698 di repertorio, trascritto a Brescia in data 05/05/1995 ai nn.ri 11953/8502;
- Convenzione urbanistica stipulata in data 27/03/1990 per Notaio Treccani nn.ri 45.821/8.852 di repertorio, trascritta a Brescia in data 26/04/1990 ai nn.ri 12760/8990, come modificata ed integrata con atto in data 17/03/1995 per Notaio Treccani ai nn.ri 71.527/15.599 di repertorio , trascritta a Brescia in data 12/04/1995 ai nn.ri 10002/7021.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE - DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per Valore di Mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato, sulla presenza di dati relativi a compravendite di beni simili.

La conoscenza del mercato è avvenuta tramite il confronto con la raccolta dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare e con la pubblicazione della Borsa Immobiliare, oltre che mediante contatti con operatori del mercato immobiliare e rilevazioni di specifici prezzi di compravendite, di offerta, nonché eventuali valori di stima.

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto iniziale della stima. Sarà poi necessario adeguare i dati medi trovati con i coefficienti che esprimono in forma percentuale lo stato in cui si trova l'immobile oggetto della stima tenendo conto dell'ubicazione, della qualità (intesa come stato di conservazione e vetustà), il taglio (mq) e la tipologia.

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)
Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it
P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

FONTE	ZONA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)			COEFF. ·
			Min	Max	Medio	
OMI Osservatorio Mercato Immobiliare	B1	NORMALE	1050	1450	1250	-0,1
Borsino Immobiliare	B1	NORMALE	851	1175	1013	-0,1

FONTE	VALORE DI MERCATO (€/mq)			COEFF.	VALORE RICONCILIATO (€/mq)		
	Min	Max	Medio		Min	Max	Medio
OMI Osservatorio Mercato Immobiliare	1050	1450	1250	-0,1	945	1305	1125
Borsino Immobiliare	851	1175	1013	-0,1	766	1058	912
VALORI MEDI					856	1182	1019
VALORE UNITARIO STIMATO: 1000 €/mq							

Sulla base delle indagini di mercato effettuate e delle metodologie utilizzate si ritiene che il più probabile valore unitario di stima sia pari a 1000 €/mq.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadri della superficie commerciale. Sulla base del rilievo effettuato in data 27/06/2019, e in seguito a un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, è risultata una superficie commerciale pari a 129,8 mq (superficie coperta).

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

L'immobile oggetto di perizia è da considerarsi in condizioni di vendita forzata e pertanto è necessario definire il valore di vendita forzata dell'immobile. L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) inserisce nelle sue linee guida la definizione di "valore di vendita forzata" come "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 di valore di mercato". Per questo motivo il valore di vendita forzata dovrà essere inferiore al valore di mercato, tenendo conto dei maggiori oneri che l'acquirente dovrà affrontare in sede d'asta rispetto a quanto farebbe nel libero mercato.

Si è proceduto quindi a un confronto con altri immobili simili in vendita su Aste Giudiziarie.

Valutate con attenzione le caratteristiche del bene in esame la sottoscritta ritiene di stimare il prezzo di base d'asta di quanto spettante al fallimento pari al più probabile valore di mercato, calcolato come da indicazioni precedenti, ridotto del 20% e opportunamente arrotondato, come indicato nella tabella a seguire:

IMMOBILE	Descrizione	Superficie	Valore unitario	TOTALE
Via Monte Grappa / Via Marconi Fg. 8 Part. 2468 Sub. 73	Spazio ad uso ufficio	129,8 mq	1.000 €/mq	129.800,00 €
PROBABILE VALORE DI MERCATO			1.000 €/mq	129.800,00 €
-20%			800 €/mq	103.840 €
PREZZO BASE D'ASTA			103.800 €	

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

VALUTAZIONE IN CASO DI LIBERO MERCATO:

Pari ad euro 129.800,00 € (centoventinovemilaottocento/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA:

Arrotondato pari ad euro **103.800,00 €** (centotremilaottocento/00)

Brescia, 25/07/2019

Arch. Luisa Copeta

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



Ingresso da Centro Commerciale Noal - via Monte Grappa



Ingresso da Centro Commerciale Noal - via Marconi

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ingresso da Centro Commerciale Noal - via Monte Grappa (parcheggio)



Ingresso al piano

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)
Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it
P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



Zona di distribuzione esterna verso via Marconi



Zona di distribuzione esterna verso via Mazzini

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)
Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it
P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



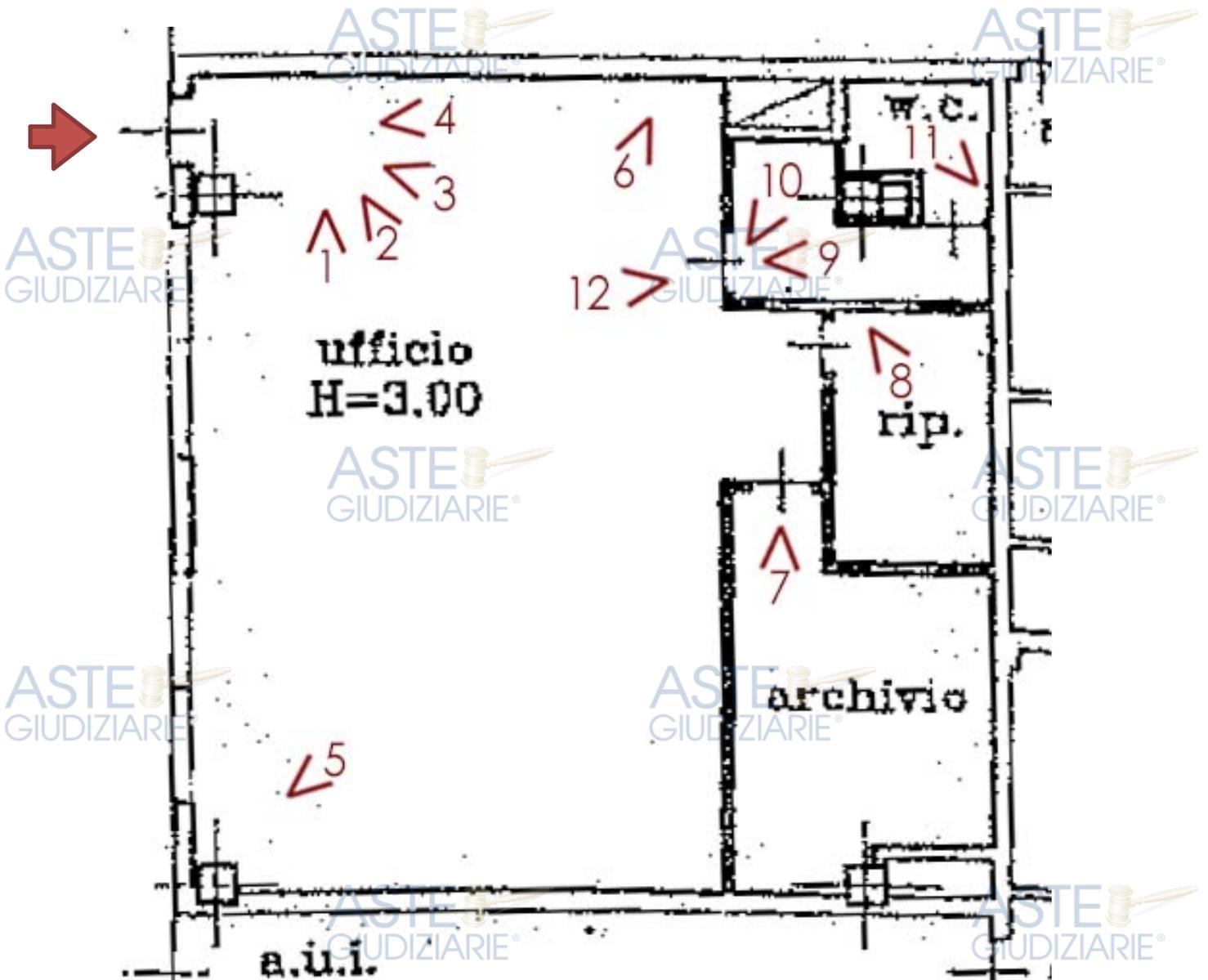
Panoramica zona di distribuzione esterna



Lucernario zona di distribuzione

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)
Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it
P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it





1. Ingresso e vano principale



2. Ingresso e vano principale

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



3. Ingresso e vano principale



4. Ingresso e vano principale

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)
Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it
P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



5. Ingresso e vano principale



6. Ingresso e vano principale

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



7. Vano secondario



8. Vano secondario

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it



9 - 10. Anti bagno



11. Bagno



8. Vano principale

Architetto Luisa Copeta

Via della ziziola, 39 - 25124 Brescia (BS)

Tel. +39 333 2969218 - luisa.copeta@hotmail.it

P.IVA: 03893760987 - PEC: copeta.luisa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE® **ALLEGATI**

- 1) VEDUTA AEREA DEL COMPLESSO
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA 1993
- 4) ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 1993
- 5) CERTIFICATO DI AGIBILITA'
- 6) MISURE
- 7) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 9) ATTO DI COMPRAVENDITA 20/07/2012