

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 esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 128 / 2019

Giudice delegato: **Dott. ssa Liana Zaccara.**

Anagrafica

Creditore precedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS



Intervenuti alla data di stima

OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. GUALTIERO CIGOLINI

con sede presso Via Zanardelli, 30 – 25068 – Sarezzo (Bs)

CF. CGL GTR 72T16 D918P P.IVA 02081340982

Tel. 339 7313251

Fax 030 802861

Mail: gualtiero.cigolini@alice.it

Pec: gualtiero.cigolini@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori
della Provincia di Brescia al nr. 1838

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto in data : 08.05.2019;
Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data : 22.05.2019;
Data della consegna del rapporto di valutazione in data: 14.08.2019;
Richiesta di proroga n.1 60 gg nella consegna del rapporto di valutazione in data: 29.07.2019;
Concessa proroga in data: 07.08.2019;
Nuova data della consegna del rapporto di valutazione prorogata fino alla data del: 13.10.2019;
Richiesta di proroga n.2 45 gg nella consegna del rapporto di valutazione in data: 21.10.2019;
Concessa proroga in data: 24.10.2019;
Nuova data della consegna del rapporto di valutazione prorogata fino alla data del: 10.12.2019;
Fissata nuova udienza per la determinazione della modalità di vendita rifissata in data: 10.01.2020;
Per cui la data ultima per la consegna del rapporto di valutazione è il 10.12.2019;

Identificazione dei lotti

LOTTO

Descrizione sintetica: Appartamento sito al piano primo sito in edificio condominiale denominato "OMISSIS" disposto su n. 9 piani fuori terra ed un piano interrato. La palazzina è composta da un totale di n. 25 unità abitative, due negozi e un magazzino al piano terra, autorimesse condominiali al piano interrato e parti comuni condominiali. L'appartamento oggetto di stima non è dotato di autorimessa.

Presente scala condominiale interna dotata di ascensore condominiale che conduce ai vari livelli in cui si trovano le unità immobiliari. Accesso carraio comune in lato Nord. Accesso pedonale dal portico pedonale al piano terra in lato Ovest fino a raggiungere l'appartamento oggetto di stima sito al piano primo del condominio. Accesso su Via OMISSIS.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di OMISSIS, in Via OMISSIS.

Identificativi catastali:

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: non consigliabile.

Più probabile valore in libero mercato: **€. 70.000,00.** (settantamilaeuro)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€. 56.000,00.** (cinquantaseimilaeuro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, nel breve periodo.



Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina __30__
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina __29__
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco immobili:

Comune di OMISSIS (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana LLS - Foglio OMISSIS Particella OMISSIS Subalterno OMISSIS per 1/1

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 12/12/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 12/12/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. OMISSIS del OMISSIS (MODIFICA DI MUTUO)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del OMISSIS 9 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio OMISSIS del OMISSIS

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Anteriormente al ventennio: il bene in oggetto era di proprietà esclusiva della Sig.ra OMISSIS , nata OMISSIS il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ del diritto della piena proprietà, in forza di acquisto per atto in autentica Notaio OMISSIS, trascritto a Brescia il OMISSIS.
- quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ del diritto della piena proprietà, in forza di acquisto per atto in autentica Notaio OMISSIS, trascritto a Brescia il OMISSIS.

Con Atto a Rogito Notaio OMISSIS, trascritto a Brescia il OMISSIS, il bene in oggetto veniva acquistato dal Sig. OMISSIS, nato in OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per l'intero diritto di proprietà.



Indice

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. | 6 |
| 2. Inquadramento dell'immobile..... | 7 |
| 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 12 |
| 4. Audit documentale e Due Diligence 4 | 24 |
| 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 5..... | 24 |
| 4.2 Rispondenza catastale 6..... | 27 |
| 5. Verifica della titolarità 7..... | 29 |
| 6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 8 | 30 |
| 7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 31 |
| 8. Analisi estimativa | 31 |
| 9. Riepilogo dei valori di stima..... | 33 |
| LOTTO..... | 33 |
| 10. Dichiarazione di rispondenza | 34 |
| Bibliografia | 35 |



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

Al fine di poter redarre la presente perizia sono stati effettuati:

- 1- presa visione presso il Tribunale di Brescia e download documentazione dal portale telematico 22.05.2019.
- 2- richiesta di estratti mappa, visure storiche catastali, schede catastali, elaborati di subalternazione, ispezioni ipotecarie etc. in data 27.06.2019.
- 3- Invio raccomandata con richiesta di accesso agli immobili in data 04.06.2019.
- 4- Richiesta accesso atti presso il Comune di OMISSIS per visione documentazione autorizzativa, autorizzazioni ecc. in data 29.10.2019.
- 5- Accesso atti e ritiro documentazione in data 06.11.2019.
- 6- Primo sopralluogo esterno luoghi in data 20.06.2019.
- 7- Secondo sopralluogo con accesso all'immobile accompagnato dal figlio dell'esecutato a seguito di più rinvii in merito alla disponibilità ad aprire i locali, avvenuto in data 03.10.2019.
- 8- Accesso all'Archivio Notarile di Brescia per richiesta di copia atto di compravendita dell'immobile in data 28.10.2019, con ricezione della copia dell'atto inoltrata da parte della segreteria dell'Archivio Notarile di Brescia in data 04.11.2019.
- 9- Indagini di mercato e ricerca comparabili in zona per verifica possibile valore di mercato fino alla data del 10.12.2019.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione: ²

- Provincia di Brescia
- Comune di OMISSIS
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via OMISSIS



Civico n. OMISSIS

Zona: Centro storico

Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

Extra Urbana Agricola
 Artigianale
 Industriale

Residenziale

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile ³

- residenziale
- direzionale - ufficio ⁴
- commerciale
- turistico-ricreativo
- industriale
- artigianale
- terziario ⁵
- sportivo
- agricolo

Tipologia immobiliare ⁶

- Terreno: terreni edificabili
- Fabbricato: Appartamento in edificio condominiale a torre composto da n. 8 piani fuori terra ed un piano interrato, sito al piano primo, raggiungibile tramite rampa scale condominiale dotata di



ascensore, con portico comune al piano terreno.

Indicare stato di conservazione:

- nuovo ⁷
- ristrutturato ⁸
- seminuovo ⁹
- usato ¹⁰
- rudere ¹¹

Indicare se l'immobile è:

- indipendente palazzina di n. ... unità;
- condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati ¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- edificio in linea a schiera
- fabbricato in edificio condominiale a torre
- fabbricato quadrifamiliare a stella
- fabbricato rurale
- artigianale
- terziario
- sportivo
- agricolo

Tipologia edilizia unità immobiliari ¹³

- appartamento al Piano Primo
- appartamento (attico)
- appartamento (loft ¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione: struttura portante in muratura portante e cassa vuota, cemento armato per travi pilastri e cordoli, balconi rampe scale e gronde.
- Solai: solai in latero-cemento con travetti prefabbricati.
- Copertura: una parte del condominio ha la copertura piana con guaine isolanti, un'altra parte ha il tetto a falde a padiglione, non è stato possibile accedere alla copertura per cui non si è potuto visionare il manto e il materiale che lo compone. Le gronde sono in calcestruzzo armato. Le lattonerie in lamiera preverniciata.
- Murature perimetrali: da una analisi a vista sono presenti murature portanti in laterizio portanti ed a cassa vuota miste, travi e pilastri in C.A. Intonacato sia internamente che esternamente e tinteggiate in discreto stato di manutenzione.
- Coibentazioni / isolamenti: non è presente coibentazione ne interna ne a cappotto esterno, solo alcune parti delle pareti perimetrali dovrebbero essere dotate di cassavuota.



- Infissi Esterni: I serramenti sono in legno a vetro semplice in lastra singola. Verniciati a smalto bianchi, presenti tapparelle esterne a cassonetto per finestre e portefinestre. Portoncino in legno semplice (non blindato), che affaccia sul vano scala in legno all'ingresso dell'unità immobiliare. Normale stato di manutenzione.
- Infissi Interni: porte interne in sono in legno impiallacciate con specchiatura centrale in vetro stampato, ferramenta in metallo cromato, il tutto in discreto stato di manutenzione.
- Pavimenti: Presente pavimentazione in piastrelle in grès o ceramica monocottura dal colore tenue fugate e posate in diagonale in cucina, pavimentazione in graniglia a quadrotti levigati nelle restanti stanze dell'appartamento. Nel bagno sono presenti piastrelle di ceramica smaltate dal colore neutro in discreto stato di manutenzione. La terrazza esterna è pavimentata in grès antigelivo rosso. La scala esterna condominiale è rivestita in marmo di botticino e i pianerottoli in quadrotti di graniglia levigati. Il portico esterno comune è pavimentato in porfido a piastre ad opus incertum.
- Rivestimenti: Nel bagno i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica smaltate, dal colore marrone medio lucido maculato, con rivestimento fino ad altezza di circa 2,00 mt. Con piccola decorazione terminale a cornice. Il tutto in discreto stato di manutenzione. Anche la cucina è in parte rivestita in piastrelle di ceramica smaltata nelle pareti dove si sviluppa la cucina. Con un rivestimento di altezza circa 1,60 mt dal colore tenue con piccole decorazioni.
- Impianto riscaldamento: Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma murale posizionata all'interno del locale cucina, con caldaia a tenuta stagna a gas. Presenti radiatori a parete in ghisa verniciati bianchi. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia istantanea.
- Impianto sanitario: Impianto sottotraccia per i bagni, e per la cucina. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale autonoma. Presente un bagno, dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia con box doccia in alluminio verniciato e vetri stamapati opachi, presenti gli attacchi per la lavatrice. I sanitari sono tutti in ceramica smaltata bianca e rubinetterie cromate. Normale lo stato di manutenzione.
- Impianto gas: Presente piano cottura a gas in cucina, allaccio caldaia esterno dalla terrazza.
- Impianto elettrico: Presente impianto elettrico sottotraccia, con frutti in resina bianchi e placche in resina bianca. Impianto molto semplice e limitato. Quadro elettrico datato ma con salvavita presente. Normale stato di manutenzione.
- Impianto climatizzazione: non presente. Presenti solo ventilatori a parete nelle camere da letto e soggiorno.
- Altri impianti rilevanti: nulla da segnalare.
- Fonti rinnovabili: non presenti.
- Finiture esterne: immobile in discrete condizioni di manutenzione generali, non sono stati effettuati lavori importanti negli ultimi anni, edificio pressochè originale rispetto all'epoca di costruzione, risalente al 1969 circa. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La parte riguardante in locali al piano terra affacciati su Via Martiri della Libertà è dotata di rivestimento in marmo martellinato, le



tapparelle alle finestre sono in pvc di colore marrone, in alcuni appartamenti è visibile la loro sostituzione recente. I balconi sono dotati di ringhiere dal semplice disegno in ferro verniciate a smalto, e dotate di lattoneria che li riveste a perimetro. Sono presenti alcune canne fumarie in acciaio inox installate evidentemente per rendere possibile l'installazione di caldaie autonome per le varie unità immobiliari inizialmente collegate al riscaldamento centralizzato. I serramenti esterni sono in legno bianchi per la maggior parte degli appartamenti, in alcuni casi sembrano installati serramenti di piu' recente costruzione del tipo a doppi vetri coibentati. Parte delle pavimentazioni che contornano il piano terra sono in porfido opus incertum. I balconi sono pavimentati in grès antigelivo. I davanzali i contorni e le soglie esterne alle finestre e portefinestre sono in marmo di Botticino di spess. 3 cm. Le lattonomie del fabbricato sono in lamiera preverniciata. I cancelli e le ringhiere esterne e le inferriate sono in ferro verniciato a smalto in normali condizioni di manutenzione.

- N. totale piani fuori terra: n. 8 (tutta la palazzina).
 - N. totale piani interrati: n. 1
 - Altro:

Dimensione ¹⁵

- Piccola : fino a 70 mq
 Media : da 70 mq a 120 mq
 Grande : oltre i 120 mq

Caratteri domanda e offerta ¹⁶

- Ipotetico lato acquirente:
 Privato
 Società immobiliare
 Cooperativa
 Ente
 Lato venditore:
 Privato
 Società
 Ente
 Fallimento

Forma di mercato ¹⁷

- Concorrenza monopolistica ¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta ¹⁹
 Oligopolio ²⁰
 Monopolio ²¹
 Monopolio bilaterale ²²

Filtering ²³

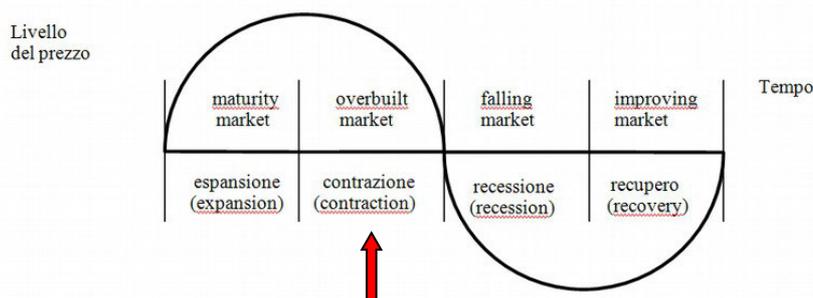
- Assente
 Up
 Down

Fase del mercato immobiliare ²⁴

- Recupero ²⁵
 Espansione ²⁶
 Contrazione ²⁷
 Recessione ²⁸ : domanda scarsa (falling Market)



Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorico.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica del bene³⁰

LOTTO 1

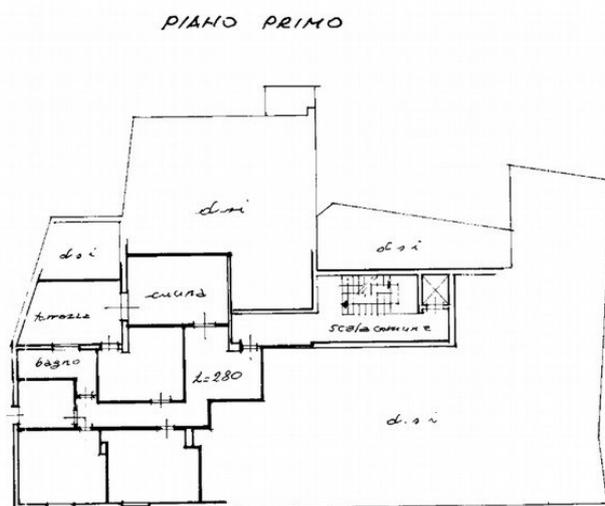
Immobile oggetto di stima corrisponde ad un appartamento sito al piano primo, facente parte di un edificio condominiale a torre composto da complessivamente 25 unità immobiliari residenziali e n. 2 commerciali conn.1 deposito al piano terra.

Affaccia direttamente lungo via OMISSIS nel centro abitato del nucleo storico della frazione del paese. Si accede al vano scala condominiale percorrendo il portico comune al piano terra che percorre la via e passa anteriormente alle vetrine del piano terra. Nel percorso pedonale centrale di raggiunge il vano scala, dotato di ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di stima è posizionato al piano primo, con ingresso nell'atrio e nel corridoio centrale su cui affacciano le stanze che compongono la residenza. In particolare, la cucina, il soggiorno, due camere da letto doppie e una piccola, un bagno, e una terrazza esterna accessibile dalla cucina.

L'immobile è dotato di finiture di livello normale, in normale stato di manutenzione al momento del sopralluogo.

Planimetria indicativa fuori scala: destinazione residenziale, e corte comune.



Appartamento al piano primo con vano scala condominiale (disegno non in scala)

Identificazione catastale ³¹

- Comune censuario Comune di OMISSIS – Provincia di Brescia
- Tipologia catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Foglio OMISSIS
 Sezione OMISSIS
 Particella OMISSIS
 Subalterno OMISSIS , piano 1.
 Cat. A/3, classe 3, Consistenza 5 vani. Superficie catastale 114 m2, Totale escluse aree scoperte 109 m2. Rendita catastale € 271,14 euro (abitazione).

Confini

Residenza di cui al **sub OMISSIS**.

- Nord a confine con unità residenziale facente parte dello stesso condominio e lotto edificato di altra proprietà foglio OMISSIS, particella OMISSIS.
- Sud affaccia direttamente su Via OMISSIS.
- Est a confine con unità residenziale facente parte dello stesso condominio.
- Ovest affaccia su lotto edificato di altra proprietà foglio OMISSIS, particella OMISSIS. a confine il condominio.

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco Verifiche dimensionali con planimetrie in possesso durante il sopralluogo.
- Data del sopralluogo: **03.10.2019**
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (rilievo effettuato)

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale: m² **109,50.**

Superficie secondarie:

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile ³⁵ |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Balconi – scala esterna | m2 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terrazza (nr.1) | m2 15,20. | 50% |



| | | |
|--------------------------|---------------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> | Soffitta ³⁶ | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Mansarda ³⁷ | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Loggiato | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Taverna ³⁸ | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Cantina ³⁹ | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Sgombero ⁴⁰ | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Portico | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Pergolato | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Autorimesse | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Posto auto coperto (fabbricato) | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Posto auto coperto (tettoia) | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Posto auto scoperto | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Area esclusiva - giardino | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Area comune ⁴¹ | m2 |
| <input type="checkbox"/> | Area condominiale coperta | m2 |

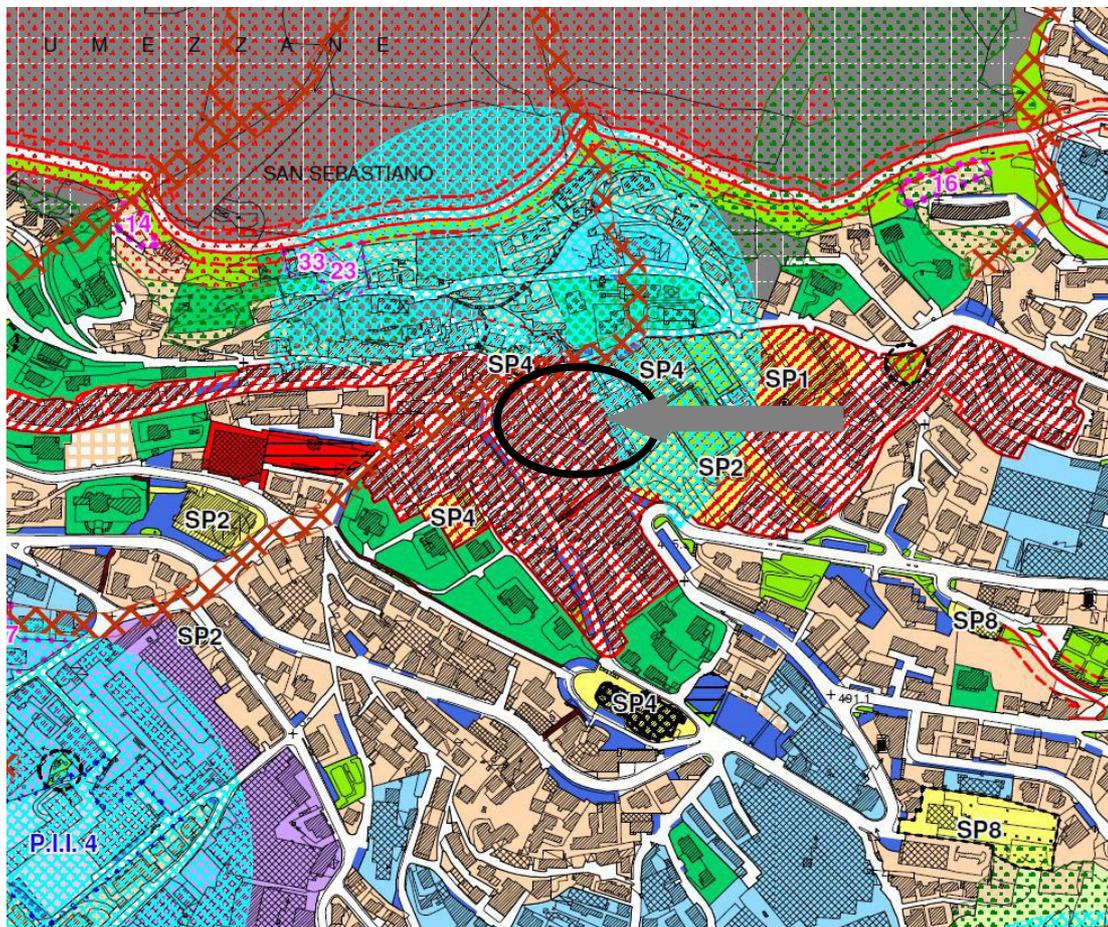
Superficie commerciale m2 117,10.



Individuazione delle parti comuni

- Assenti
 Presenti:

Estratto NTA del PGT del Comune di OMISSIS: (ZONA A).



LEGENDA

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Nuclei di antica formazione |
|  | Beni ambientali, storico-artistico-monumentali |
|  | Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zone B1) |
|  | Residenziale mista (zone B2) |
|  | 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) |
|  | Insedimenti attività commerciali |
|  | Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato pascolo (zone E1) |
|  | Aree boschive e di tutela del paesaggio montano - Boschi trasformabili (zone E2.a) |
|  | Aree boschive e di tutela del paesaggio montano - Boschi non trasformabili (zone E2.b) |
|  | Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale (zone E3) |
|  | Aree agricole di valore naturale e ambientale, capanni e roccoli esistenti di pregio (zone E4) |
|  | Aree per l'istruzione (zone SP1) |
|  | Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune (zone SP2) |
|  | Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati (Zone SP3) |
|  | Aree per edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi (zone SP4) |
|  | Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (zone SP5) |
|  | Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (Zone SP6) |



ART. 2 – 3 – 4 - 5 - ZONA A – Nuclei di antica formazione.

Art. 2 - Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea "A"

Il PR individua il perimetro della zona omogenea "A" nuclei di antica formazione/centro storico, di cui all'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 e di cui all'art. 10, comma 2 della legge regionale n. 12/05. L'intervento avviene in forma diretta in conformità al grado di intervento che il PR attribuisce ad ogni unità di intervento definita sulla base di apposita indagine.

L'Amministrazione Comunale, entro sei mesi dall'entrata in vigore del PR predispone la "Guida per gli interventi sull'edilizia storica" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi da effettuare sull'edilizia storica e le relative pertinenze sia per interventi all'interno dei nuclei storici che per interventi esterni ai nuclei storici.

Art. 3 - Zona omogenea A: Nuclei di Antica Formazione

Il PR individua il perimetro di ambiti urbani con caratteristiche di città storica a Gazzolo, Pieve, Piatucco, Valle, Fontana, Renzo, Villaggio Gnutti, S. Sebastiano, S. Apollonio, Premiano e Mosniga.

Per tali ambiti il PR stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui al presente articolo.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole delle **Mappe catastali dei Centri storici (mappa base 1968, aggiornata al 1998):**

n. 1.1.1, n. 1.1.2, n. 1.1.3 in scala 1:1000 e nelle tavole scala 1:500 espressamente riferite ai gradi di Intervento sugli Edifici in Zona omogenea A: Centro Storico che si elencano:

n.1.2.1 Gazzolo, Valle, Pieve – n. 1.2.2 Piatucco, Fontana, Renzo – n. 1.2.3 Villaggio Gnutti, n. 1.2.4 San Sebastiano - n. 1.2.5.1 e n. 1.2.5.2 Sant'Apollonio – 1.2.6 Premiano, Mosniga in scala 1:500. Costituiscono parte integrate delle tavole, le schede di analisi allegato A alle presenti norme. Le prescrizioni specifiche delle schede prevalgono sulle indicazioni del grado d'intervento.

Gli interventi all'interno della zona "A" (centri storici) saranno attuati tramite titolo abilitativo (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività, scia ecc.) previsto dalle norme vigenti nel rispetto delle prescrizioni di cui alle successivi gradi di intervento e delle direttive di piano espresse nelle presenti norme tecniche di attuazione, nelle tavole di progetto e nelle schede di progetto.

E' sempre possibile la presentazione di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78, in questi casi le prescrizioni degli interventi da effettuare possono essere riferite al grado di intervento superiore; fanno eccezione all'applicazione di questa norma gli edifici di classe I. Tali piani sono considerati conformi al PGT e quindi la loro approvazione è di competenza della Giunta Comunale.

L'altezza massima degli edifici ricadenti nella zona omogenea "A" è, salvo diversa specificazione, quella esistente.

Gli elementi di valore storico, artistico e documentario rilevabili negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal PGT, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in ciottoli di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

I centri storici (zona omogenea "A") sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

- le attività commerciali e per la distribuzione delle merci e dei prodotti con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi;
- gli uffici pubblici e privati, le sedi di associazioni, enti, società, ecc. ed in genere tutte le attività terziarie e di servizio;
- gli alberghi e attività ricettive in genere;
- i magazzini ed i depositi di sostanze e prodotti non inseriti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di I classe di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 05.03.1994 purché con Slp non superiore a 250 mq;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio alla funzione residenziale, fino a 250 mq di Slp, che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo, previo obbligatorio parere favorevole da parte dell'ASL.



Le sopra citate attività compatibili sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, emissioni, e determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la preminente funzione residenziale.

Nella zona omogenea "A" sono escluse le attività produttive salvo quanto prima specificato e le attività agricole.

Gradi d'intervento e prescrizioni per le facciate sugli edifici nei nuclei di antica formazione e sugli edifici di valore storico, artistico ed ambientale ricadenti all'esterno dei centri storici

Il PR tutela gli edifici ricadenti nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate e di eventuali prescrizioni specifiche.

I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

Grado I:

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli spazi esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro conservativo delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con

identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;

- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Grado III:

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture, balconi, scale e corpi aggettanti, nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di

lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;

- gli interventi di manutenzione straordinaria con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Sono ammessi interventi compresi nel successivo grado di intervento IV previa la presentazione di un PCC (permesso di Costruire Convenzionato).



Grado IV:

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto;
- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna;
- gli eventuali interventi di ampliamento o soprizzo come specificati nelle schede di progetto.

Grado V:

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o di parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Facciate da conservare integralmente

Negli edifici sui quali gli interventi ammessi sono di grado II e III, il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare integralmente per le quali è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili.

Sono ammessi:

- il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate;
- è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

Facciate da conservare parzialmente

Negli edifici sui quali gli interventi ammessi sono di grado I e III, il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare parzialmente per le quali è vietata la modifica delle aperture esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.

Sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata:

- il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; la formazione di nuove singole aperture e la chiusura. E' prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata

limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;

- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi recenti e contrastanti con il contesto originario.

Guida per l'intervento sugli spazi pubblici

L'Amministrazione comunale, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente PR predispone la "Guida per l'intervento sugli spazi pubblici" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi per la finitura degli spazi pubblici e/o di uso pubblico (pavimentazioni, cordonature, manufatti, arredo urbano, ecc.), alla segnaletica, alla cartellonistica, alle insegne, alla illuminazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, alle specie arboree e arbustive, ai vari tipi d'impianto (parchi, giardini, ecc.), alle recinzioni, alla sistemazione del suolo.

Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore di tale guida gli interventi dovranno comunque adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.



Deroga alle norme igienico sanitarie

Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale ricadenti all'esterno dei centri storici, è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie per locali d'abitazione esistenti che, di altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti, sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della sanità 9 giugno 1999.

Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora, in relazione al grado di intervento, non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti, previo obbligatorio parere del servizio n. 1 dell'ASL, ai sensi dell'art. 3.0.0 del R.L.I..

Effettuare, per tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, un'indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.

Art. 4 - Edifici di valore storico artistico ed ambientale individuati dal Piano delle Regole

Il PR individua con specifico segno grafico e identifica gli edifici di valore storico, artistico, ambientale esistenti sul territorio comunale, attribuendo ad ognuno un grado di intervento. Tali edifici sono sottoposti a tutela; pertanto gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza quando interessano edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, mentre quando interessano edifici non espressamente vincolati sono soggetti all'applicazione della disciplina dei gradi di intervento previsti per le Zone omogenee "A" così come attribuiti e desumibili dall'elenco che segue.

| | EDIFICI VINCOLATI | LOCALIZZAZIONE | GRADI D'INTERVENTO |
|----|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1 | CHIESA S.FRANCESCO E S.BRUNO | VIA DON MINZONI, GOMBAIOLO | I |
| 2 | SANTELLA | VIA SANTELLO, GAZZOLO | I |
| 3 | SANTELLA | VIA S.ANTONIO, GAZZOLO | I |
| 4 | CHIESA DI S.ANTONIO DA PADOVA | VIA PADRE BOLOGNINI,PIEVE | I |
| 5 | CHIESA S.FILIPPO NERI | PIAZZA DIAZ, PIATUCCO | I |
| 6 | CHIESA DI S.CARLO BORROMEO | VIA S. CARLO BORROMEO, VALLE | I |
| 7 | CHIESA S.GIOVANNI BATTISTA | VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE | I |
| 8 | CHIESA DI S.ROCCO | VIA CASELLI, FONTANA | I |
| 9 | CHIESA DI S.PELLEGRINO | VIA S. PELLEGRINO, DOSSO | I |
| 10 | CHIESA DI S.ANTONIO | PIAZZA S.ANTONIO, GAZZOLO | I |
| 11 | ORATORIO OTTAGONALE S.GIOVANNI BATTISTA | VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE | I |
| 12 | CHIESA DI S.ROCCO E S.ANNA | PIAZZA CADORNA, FONTANA | I |
| 13 | CHIESA BEATA VERGINE DELLA CERIOIA | ORATORIO VIA MATTEOTTI, PIATUCCO | I |
| 14 | CHIESA DEL CROCIFISSO | CIMITERO VIA PADRE BOLOGNINI, PIEVE | I |

| | | | |
|----|-----------------------------------|--------------------------------------|----|
| 15 | PALAZZO BUCCELLENI | VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE | II |
| 16 | FONTANA DEL BUCCELLENI | PIAZZA XXIV MAGGIO,PIEVE | I |
| 17 | ORATORIO S.NICOLA ALLA DISCIPLINA | VIA DON ZUBBIANI, PIEVE | I |
| 18 | AFFRESCO, VIA S.CARLO, 1 | VIA S. CARLO BORROMEO, VALLE | I |
| 19 | ROCCA DEGLI AVOGADRO | VIA CADUTI, PIEVE | I |
| 20 | CHIESA DI S.GIORGIO | PIAZZA DON BASTIANI,VILLAGGIO GNUTTI | I |
| 21 | CHIESA CIMITERO S.SEBASTIANO | VIA MONTINI, S.SEBASTIANO | I |
| 22 | CHIESA CIMITERO UNICO | VIA M.D'AZEGLIO, S.SEBASTIANO | I |
| 23 | SANTELLA | VIA RENZO, RENZO | I |
| 24 | CHIESA BEATA VERGINE DI LOURDES | VIA MAZZINI, S.SEBASTIANO | I |
| 25 | CHIESA DI S.APOLLONIO | LARGO DELLA VITTORIA, S.APOLLONIO | I |
| 26 | CHIESA S.MARIA DELLA NEVE | VIA S.ANDREA, PREMIANO | I |
| 27 | SANTELLA | VIA CONSORZIALE RE, S.APOLLONIO | I |
| 28 | LUMETEL | VIA MAZZINI, S.SEBASTIANO | II |
| 29 | CHIESA S.SEBASTIANO E S.FABIANO | PIAZZA MONS.MASNERI, S.SEBASTIANO | I |
| 30 | CHIESA CRISTO DEI MONTI | VIA VALSABBIA, PASSO DEL CAVALLO | I |



| | | | |
|----|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| 31 | SANTELLA DELLA GUARDIA | VIA SORGENTI, MOSNIGA | I |
| 32 | SANTELLA S.GIOVANNI BOSCO | FAIDANA | I |
| 33 | SANTELLA | VIA FAIDANA, FAIDANA | I |
| 34 | CHIESA DI S.MARGHERITA | VIA S.MARGHERITA, S.APOLLONIO | I |
| 35 | SANTELLA | VIA SORGENTI, MOSNIGA | I |
| 36 | CHIESA DI S.GIACOMO | LOCALITA' S.GIACOMO | I |
| 37 | SANTUARIO DI S.BERNARDO | S.BERNARDO | I |
| 38 | CHIESA BEATA VERGINE DEL FRASSINO | LOCALITA' LE POFTE | I |

Art. 5 - Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini

Le distanze minime fra i fabbricati, di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, non possono essere inferiori di mt 10, derogabile all'interno dei piani attuativi. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica nelle zone "A".

Nella zona "A" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti considerati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale delle quali il PGT preveda la demolizione.

Nelle zone "C" e "D", le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private e comunque di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari) sono fissate, salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada, come segue:

- distanza di mt 5 per lato per strade con larghezza inferiore a mt 7;
- distanza di mt 7,50 per lato per strade con larghezza compresa fra mt 7 e mt 15;
- distanza di mt 10 per lato per strade con larghezza superiore a mt 15;
- distanza dalla SP79 mt 20;
- distanza dal raccordo autostradale della Val Trompia mt. 30.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona omogenea SP non può essere inferiore a mt 5.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche ad eccezione della distanza dalle strade;
- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti da parte del Responsabile del rilascio del permesso di costruire, nelle sole zone "A" e "B" e "D1";
- l'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà purché sia rispettata la distanza minima fra edifici e purché i proprietari confinanti convengano la

costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto con firma autentica e trascritto.

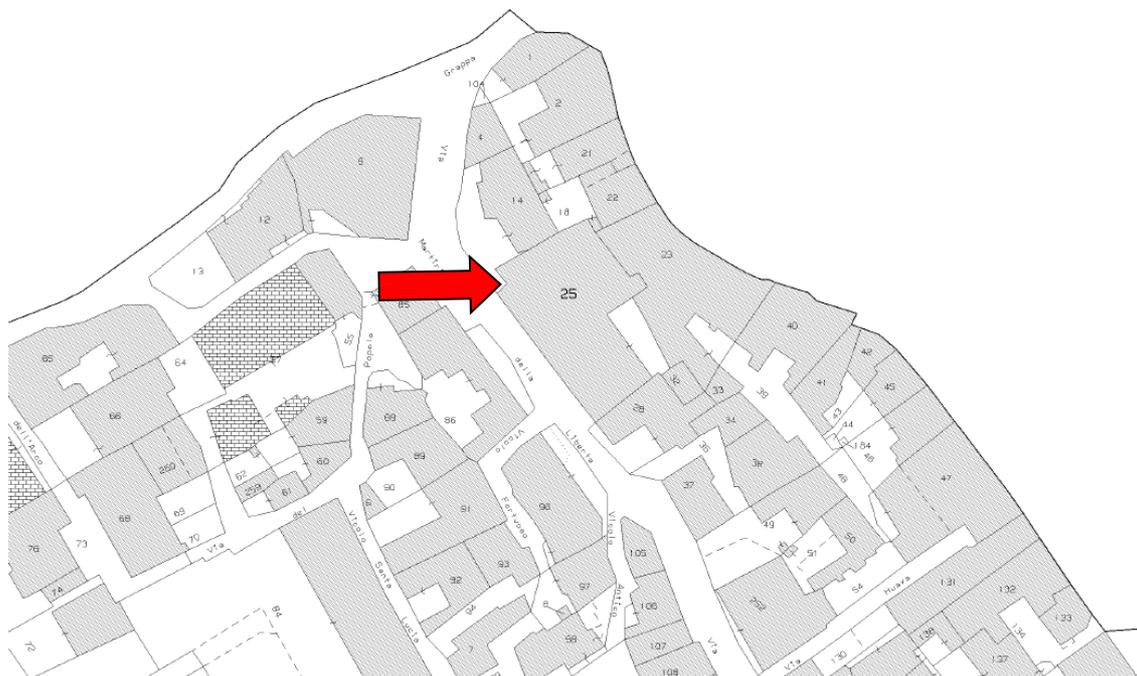
Ai fini della distanza rilevano balconi, terrazzi, poggioli, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria; la disposizione di cui al presente comma non si applica al calcolo della distanza dalle strade.

Per quanto attiene alla distanza da rispettare per i muri di contenimento, si precisa che, qualora il muro sia realizzato per evitare smottamenti e comunque senza oltrepassare la linea di naturale declivio del terreno e senza creare terrapieni artificiali con materiale di riporto, non è considerato corpo di fabbrica e quindi non è soggetto rispetto della distanza, purché posto sul confine e non superiore a 3 metri.

I muri di contenimento che risultano a sostegno delle strade pubbliche o di uso pubblico, anche se superiori a mt 3,00, non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati.



Planimetria indicativa fuori scala:



Caratteristiche qualitative del lotto (indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Livello di piano ⁴³

Ascensore ⁴⁴

N. servizi ⁴⁵

Piano primo

- Presente : vetustà -- anni
- Assente
- N.0 ascensori asserviti alla stessa u.i.

N. 01 bagno piano secondo composto da:

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno 50 anni circa – normale manutenzione

Impianti in dotazione

Riscaldamento:

- Presente
- Assente
- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione :

- assente
- metano



| | | | |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| | <input type="checkbox"/> | teleriscaldamento | |
| | <input type="checkbox"/> | gpl | |
| | <input type="checkbox"/> | olio combustibile | |
| | <input type="checkbox"/> | elettrico | |
| | <input type="checkbox"/> | pompa di calore | |
| | <input type="checkbox"/> | biocombustibili | |
| Tipo impianto : | <input checked="" type="checkbox"/> | radiatori in ghisa verniciati | |
| | <input type="checkbox"/> | pavimento | |
| | <input type="checkbox"/> | aria | |
| | <input type="checkbox"/> | altro | |
| Condizionamento | <input type="checkbox"/> | Presente - Vetustà anni circa. | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| | | Se presente indicare se: | |
| | <input type="checkbox"/> | Totale | |
| | <input type="checkbox"/> | Parziale: | |
| Solare termico (ACS acqua calda sanitaria): | <input type="checkbox"/> | Presente | Vetustà anni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente | Vetustà anni 50 circa |
| | <input type="checkbox"/> | Assente | |
| Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente | Vetustà anni 50 circa |
| | <input type="checkbox"/> | Assente | |
| Antifurto | <input type="checkbox"/> | Presente | Vetustà anni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> | Presente | Vetustà anni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> | Presente | Vetustà anni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| Impianto domotica elettrico | <input type="checkbox"/> | Presente | Vetustà anni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| Manutenzione fabbricato ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> | Minimo ⁴⁷ | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio ⁴⁸ | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo ⁴⁹ | |
| Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ | <input type="checkbox"/> | Minimo ⁵¹ | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio ⁵² | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo ⁵³ | |
| Classe energetica | <input type="checkbox"/> | A+ | |
| | <input type="checkbox"/> | A | |
| | <input type="checkbox"/> | B | |
| | <input type="checkbox"/> | C | |
| | <input type="checkbox"/> | D | |
| | <input type="checkbox"/> | E | |
| | <input type="checkbox"/> | F | |



- G
- non desumibile, non presente APE
- immobile esente da APE

Inquinamento

- | | |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |

Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴

- Minimo ⁵⁵
- Medio ⁵⁶
- Massimo ⁵⁷

Luminosità dell'immobile ⁵⁸

- Minimo ⁵⁹
- Medio ⁶⁰
- Massimo ⁶¹

Panoramicità dell'immobile ⁶²

- Minimo ⁶³
- Medio ⁶⁴
- Massimo ⁶⁵

Funzionalità dell'immobile ⁶⁶

- Minimo ⁶⁷
- Medio ⁶⁸
- Massimo ⁶⁹

Finiture dell'immobile ⁷⁰

- Minimo ⁷¹
- Medio ⁷²
- Massimo ⁷³

Note e segnalazioni

Non sono presenti difformità evidenti dalla documentazione catastale e dalle autorizzazioni edilizie presenti in Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS. Locali conformi alle planimetrie catastali. Verifiche effettuate durante il sopralluogo.



4. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967:
- Fabbricato anteriore 01/09/1967: Fabbricato costruito tra il 22.07.1965 e 11.05.1967
 Fabbricato costruito prima del 31.10.1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di costruzione: Licenza edilizia n. OMISSIS del 22/07/1965
Lavori iniziati il 28/01/1966 e ultimati il 28/02/1967.
- Concessione edilizia:
- Variante a Concessione edilizia:
- Permesso di costruire:
- DIA:
- Condono edilizio:
- Pratica cementi armati: Collaudo statico del 31/03/1967, vistato dalla prefettura di Brescia il OMISSIS. A firma dell'Ing. OMISSIS, Brescia.
- Certificato di prevenzione incendi: Certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei VV.FF. In data OMISSIS
- Certificato Abitabilità: Presente: rilascio in data 11/05/1967, OMISSIS.
 Assente:
 Incompleta:
- Elenco:

Indicare la documentazione visionata:

E' stata effettuata una richiesta di accesso presso gli uffici comunali e Conservatoria Atti Notarili è stato reperito:

- Pratiche edilizie autorizzative e di sanatoria;
- Richiesta di agibilità fabbricati (o licenza d'uso);
- Documenti riguardanti il collaudo statico;
- Documentazione catastale;
- Documentazione riguardante atti di provenienza;

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente – PGT Comune di OMISSIS
 Adottato
- Convenzione Urbanistica: No
 Si -



- Cessioni diritti edificatori No
 Si e se si quale:

Significative limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: No
 Si e se si quale:

- Vincoli ambientali No
 Si e se si quale:

- Vincoli paesaggistici No
 Si e se si quale:

- Storico architettonica No
 Si e se si quale:

Presenza di significative opere abusive

- No
 Si e se si quale:

- Altro:** No
 Si e se si quale:



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Cigolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr.1838, 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:

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

- No, perché...
- Sì, perché, ...

La verifica urbanistica si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Note : la due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità sugli eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata ed incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Unità immobiliare identificabile al Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di OMISSIS - Via OMISSIS.

LOTTO:

Foglio OMISSIS - Sezione OMISSIS - particella OMISSIS:

- Sub. OMISSIS, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 114 m2, escluse le aree scoperte 109 m2, Rendita €. 271,14.

Documentazione visionata: Direttamente presso Agenzia del Territorio (reperite le visure storiche, e le planimetrie catastali dell'edificio).
 Da siti web

Elenco documentazione visionata: Visura terreni
 Visura immobile
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa

Rilievo della consistenza catastale

Diretto in loco
 Desunto graficamente da:
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (gg/mm/aa): Prima visura storica in data **27/06/2019**



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Cigolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1838, 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 degli immobili identificabile al Foglio n. OMISSIS mappale OMISSIS, sub. OMISSIS sia per le visure storiche dell'immobile, che per le planimetrie.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile identificabile al Foglio n. mappale, sub. per le seguenti motivazioni:

Costo ipotizzabile per la regolarizzazione delle planimetrie in caso di sanatoria circa

Note: *la due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità sugli eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata ed incompleta o non aggiornata.*



5. Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

Foglio OMISSIS mappale OMISSIS: - subalterno OMISSIS (quota 1/1);

Tipo di atto: Compravendita

- Notaio: Dott. OMISSIS

- Data atto: 12/12/2001

- Repertorio: REP. N. OMISSIS RACC. N. OMISSIS

- Estremi trascrizione: Registrato a Gardone Val Trompia il 21/12/2001 – OMISSIS. Trascritto a Brescia il 16/01/2002 ai nn. OMISSIS.

- | | |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà: | <input checked="" type="checkbox"/> Intera 1/1 : per il Sig. OMISSIS Parti comini ad altre unità immobiliari. |
| | <input type="checkbox"/> Parte: indicare quota [1 /] : per sub. |
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì e se si indicare il nominativo: |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì e se si indicare il nominativo: |

Condizioni limitanti particolari desunte dall'atto di provenienza

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione ipotecaria ventennale allegata al presente rapporto di valutazione ed alle ispezioni ipotecarie relative ai subalterni oggetto di perizia e del terreno su cui insistono.

- | | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù a favore | <input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti servitù <input type="checkbox"/> Sono presenti servitù : <input type="checkbox"/> apparenti: <input type="checkbox"/> da titolo: |
| <input type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì e se si quali: |
| <input type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì e se si quali: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesi e gravami | <input type="checkbox"/> No – Spese condominiali non presenti. <input checked="" type="checkbox"/> Sì e se si quali: |

Come da procedura esecutiva immobiliare a favore di OMISSIS, importo del precetto **€. 49.560,23**.
(quarantanovemilacinquecentosessantaeuro/23).

Spese condominiali arretrate:

Dal prospetto ricevuto da parte dell'Amministratore condominiale OMISSIS, ricevuto via E-mail in data 28/11/2019, si ha un importo di rate per spese condominiali scadute pari ad **€. 2.541,31**.
(duemilacinquecentoquarantunoeuro/31).



Intervenuti in data:

Ricorso per intervento di OMISSIS.

Come da Interventi con Atto di Intervento in data 24/40/2019 per l'importo di complessivi €. **2.732,45** (duemilasettecentotrentadueeuro/45) per imposte diverse.

Attestato prestazione energetica

No

Si e se si quali:

Note e informazioni di carattere generale

Nulla da segnalare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato:

Occupato dall'attuale proprietario con alcuni parenti non bene identificati dal figlio che mi ha accompagnato durante il sopralluogo.

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione è allineato con canone di mercato

si

no se no perché:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate

6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸

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

Per l'unità immobiliare identificabile al Foglio OMISSIS, mapp. OMISSIS – subalterni OMISSIS:

Sono presenti Spese condominiali: Dal prospetto ricevuto da parte dell'Amministratore condominiale OMISSIS con studio a Sarezzo, ricevuto via E- mail in data 28/11/2019, si ha un importo di rate per spese condominiali scadute pari ad €. **2.541,31.** (duemilacinquecentoquarantunoeuro/31)..

Non presenti evidenti ulteriori formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente dall'analisi della documentazione a disposizione.



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

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

Ispezione ipotecaria – catasto fabbricati – Foglio OMISSIS – particella OMISSIS– subalterno OMISSIS.

1. TRASCRIZIONE del 22/02/2019 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio OMISSIS del 11/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/01/2002 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 12/12/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in OMISSIS(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2002 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 12/12/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1- Annotazione n. OMISSIS del OMISSIS (MODIFICA DI MUTUO)

8. 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

Non presenti.

Condizioni limitative:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) ⁷⁹

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 ⁸⁰ con nr. ____ comparabili

Sistema di Stima ⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr. **3** comparabili

Sistema di ripartizione ⁸²

Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione



Finanziario ⁸⁴

- Capitalizzazione diretta ⁸⁵
- Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶
- Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

Dei costi ⁸⁸

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

9.Riepilogo dei valori di stima

LOTTO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di OMISSIS.

Foglio OMISSIS - Sezione OMISSIS - particella OMISSIS:

- Sub. OMISSIS, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 114 m2, totale escluse aree scoperte 109 m2, Rendita €. 271,14.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **70.000,00** diconsì Euro settantamilaeuro/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **56.000,00**. diconsì Euro cinquantaseimilaeuro/00.

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

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 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.



10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Gualtiero Cigolini

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di:

Brescia al n. 1838

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: 12/12/2019



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.

Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard.

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

