

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 517 / 2018

Giudice dell'esecuzione: **Dottor Alessandro Pernigotto**
Giudice delegato: **Dottor Liana Zaccara**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Guber Banca s.p.a.

Sede in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Corfù n° 102
C.F.: 03140600176

Rappresentato dall'Avvocato:

Maurizio Miceli Sopo

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Corfù n° 102
Telefono: +39-030-8840463
Fax: +39-030-2477758
Pec: maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

Residente in: OMISSIS
Indirizzo: OMISSIS
C.F.: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data di stima:

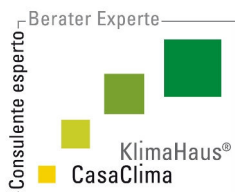
Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

Geom. Manuel Antonini

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: manuel@antoninibresciani.it
Pec: manuel.antonini@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4602

Geom. Manuel Antonini (documento firmato digitalmente)



Date

Nomina dell'esperto	11/09/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31/10/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	14/02/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15/03/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Abitazione
Ubicazione	Bedizzole (BS), via Pontenove n. 65/A
Identificativi catastali	NCT foglio 18 mappale 135 subalterno 3 Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 7 vani - Rendita € 451,90
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di donazione e divisione Notaio Giammatteo Rizzonelli nn° 22614/15269 del 13/06/2013
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 160.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 137.119,87

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile staggito presenta un livello di commerciabilità medio basso per l'ubicazione e le caratteristiche proprie e del luogo.

La località Pontenove è una piccola frazione del Comune di Bedizzole, posta a sud-ovest del medesimo, lungo una direttoriale viaria che conduce, verso ovest, alla città di Brescia e verso est al Lago di Garda.

Gravano sull'appetibilità del bene la necessità di ripristinare abusi edilizi, come si dirà a seguire.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi da pagina 13 a 17
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina 8
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 8
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 11
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Note

Risposte al quesito

QUESITO

A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

RISPOSTA

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario in forza di successione per legge di OMISSIS e, successivamente

- **Atto di donazione e divisione Notaio Giammatteo Rizzonelli nn° 22614/15269 del 13/06/2013**
OMISSIS acquisiva l'intera quota di proprietà.

Copia dell'atto è stata reperita e viene allegata al numero 1.

QUESITO

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

RISPOSTA

OMISSIS risulta coniugato in regime di separazione dei beni con matrimonio celebrato in data 24/04/1994.

Con sentenza del Tribunale di Brescia n° 1730/16 è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi.

Si allegano al n° 2:

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- certificato contestuale di stato civile, famiglia e residenza

QUESITO

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

RISPOSTA

Identificazione

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Bedizzole

NCT foglio 18 mappale 135 subalterno 3
Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 7 vani - Rendita € 451,90

Confini dell'abitazione:

- Nord: affaccio su corte esclusiva
- Est: affaccio su altra proprietà
- Sud: altra proprietà
- Ovest: affaccio su altra proprietà

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale
- Elenco subalterni mappale 135 del foglio 18 NCT Bedizzole

Beni comuni:

Il titolo di proprietà riporta la generica dicitura “sono compresi i rispettivi e proporzionali diritti sulle parti comuni...”

Dalla documentazione catastale non si rilevano parti comuni.

Descrizione

L'accesso al bene veniva comunicato alle parti, con raccomandata A/R presso l'indirizzo di residenza del soggetto esecutato e comunicazione PEC presso il Legale domiciliatario del soggetto esecutore; giorno previsto il 17 gennaio 2019 alle ore 14,30.

In quell'occasione il sottoscritto, alla presenza del soggetto esecutato, prendeva visione del bene staggito, scattando riprese fotografiche che vengono allegate al n° 4.

Trattasi di abitazione indipendente posta in fabbricato ubicato in Comune di Bedizzole, via Pontenove 65/A.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione del bene.



(fonte www.googlemaps.it)

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile.



(fonte www.googlemaps.it)

Secondo quanto è stato possibile rilevare presso i competenti uffici, l'immobile è sorto in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente ristrutturato ed ampliato a partire dal 1977.

Lo stato attuale, di cui si fornisce descrizione, è parzialmente difforme dai provvedimenti edilizi; si rimanda all'apposito paragrafo per informazioni in merito alle difformità.

All'unità si accede dalla pubblica via attraverso corte posta sul limitrofo mappale 136; dispone di area a verde esclusiva e cintata sul fianco nord.

L'abitazione è disposta su due piani fuori terra ed un piano interrato ed è così composta:

PIANO INTERRATO	PIANO TERRA	PIANO PRIMO
<ul style="list-style-type: none">- Centrale termica- Taverna	<ul style="list-style-type: none">- Veranda/ingresso	<ul style="list-style-type: none">- Soggiorno/cucina- 3 camere da letto- 2 servizi igienici- Distributivi

I piani sono collegati da vano scala esclusivo.

Nel complesso il bene si presenta in discreto stato di manutenzione e, secondo informazioni assunte dal proprietario presente al momento del sopralluogo, in condizioni risalenti a circa 15-20 anni orsono, periodo dell'ultimo intervento di manutenzione/ristrutturazione.

Il locale al piano interrato è un' ampia taverna con finiture al civile ma non dotata di impianto di riscaldamento (vi è un caminetto a bocca aperta).

Ha altezza netta di mt 2.30.

Parzialmente disposta nel sottoscala vi è la centrale termica ove si trova la caldaia alimentata a gas metano, funzionale ai servizi riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

Al piano terra, attraverso una veranda vetrata, si accede al vano scala distributivo.; la scala è rivestita in marmo di botticino levigato e lucidato.

Al piano primo si sviluppa l'abitazione, che ha altezza interna di mt 2.90.

I locali si presentano in discrete condizioni di manutenzione:

- pavimentazioni e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica
- finiture al civile, con pareti intonacate e tinteggiate
- serramenti esterni in legno a vetro semplice, con oscuranti a persiana a battente in legno; porte interne in legno tamburato modanate
- entrambi i servizi igienici hanno sanitari in ceramica bianca (lavabo, wc, bidet e doccia)
- l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano ubicata nella centrale termica posta al piano interrato; gli elementi scaldanti sono termosifoni in ghisa, tranne che nel servizio igienico più prossimo alla zona giorno, dotato di termo-arredo in alluminio; la termoregolazione è unica di zona
- vi è climatizzazione estiva con unico split interno nel disimpegno della zona notte
- l'acqua calda sanitaria è prodotta con la medesima caldaia di cui sopra
- l'impianto elettrico ha contatore disposto in nicchia nel vano scala al piano terreno; il quadro elettrico, nelle medesima posizione, ha interruttore magnetotermico differenziale
- vi è adduzione di gas metano per il servizio cucina
- il citofono è solo audio

L'esterno del fabbricato necessita di manutenzione agli intonaci ed alle tinteggiature; si notano i segni di interventi di tamponamento in epoca successiva all'edificazione.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- abitazione	mq 137,59 x 1,00 =	mq 137,59
- scala fuori terra	mq 38,05 x 0,50 =	mq 19,03
- veranda	mq 15,06 x 0,50 =	mq 7,53
- interrato	mq 127,76 x 0,50 =	mq 63,88
- balcone	mq 17,59 x 0,30 =	mq 5,28
- area di pertinenza	mq 164,53 x 0,05 =	<u>mq 8,23</u>
		mq 241,54

DETERMINAZIONE SUPERFICIE NETTA

- abitazione	mq 118,92 x 1,00 =	mq 118,92
- scala fuori terra	mq 29,34 x 0,50 =	mq 14,67
- veranda	mq 13,06 x 0,50 =	mq 6,53
- interrato	mq 108,08 x 0,50 =	mq 54,04
- balcone	mq 17,59 x 0,30 =	mq 5,28
- area di pertinenza	mq 164,53 x 0,05 =	<u>mq 8,23</u>
		mq 207,67

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi dell'abitazione e degli spazi comuni.

QUESITO

2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Documentazione non pertinente; l'immobile staggito è un'unità immobiliare urbana.

QUESITO

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

IMMOBILE:

Comune di BEDIZZOLE

Via Pontenove n° 65/a

Unità immobiliare ad oggi censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione NCT Foglio 18 Mappale 135 Subalterno 3, Via Pontenove 65/a, Categoria A/2

QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era in ditta a:

quota 1/1 OMISSIS

in forza di :

. Successione per legge di OMISSIS apertasi il 17 luglio 1992, trascritta a Brescia il 28 aprile 1993 ai nn.10742/7743, rettificata con tx.10949/7893 del 30 aprile 1993

. Atto di divisione in data 21 giugno 1994 rep.14144 del Notaio Romano Armando, trascritto a Brescia il 23 giugno 1994 ai nn.16752/12039

. In data 10 aprile 1999 è deceduto OMISSIS lasciando a succedergli per legge 1/3 ciascuno il coniuge OMISSIS ed i figli OMISSIS (denuncia di successione registrata a Lonato n.90 vol.64 il giorno 1 ottobre 1999, trascritta a Brescia il 23 gennaio 2002 ai nn.2911/1970). Eredità accettata con tx.39447/25512 del 6 settembre 2018

. Con atto di divisione in data 13 giugno 2013 rep.22614/15269 del Notaio Giammatteo Rizzonelli, registrato a Brescia il 10 luglio 2013 n.7660 serie 1T, trascritto a Brescia il giorno 11 luglio 2013 ai nn.23904/16619 , a

quota 1/1 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS

del mappale 135/3

DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

Si allegano al n° 6 le note di trascrizione dei titoli predetti.

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

I dati catastali sono corretti.

La planimetria catastale rappresenta fedelmente i luoghi che, però, sono viziati da illeciti non sanabili, come si dirà a seguire.

Come conseguenza del ripristino dei luoghi dovrà essere redatto aggiornamento catastale con pratica DOCFA e redazione di nuova planimetria, operazione per la quale si prevedono onorari, compresi accessori previdenziali e fiscali, di € 500,00 e spese per diritti catastali di € 50,00.

QUESITO

-C-

Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

Nel bene risiede la famiglia dell'esecutato, come da certificato contestuale che si allega al n° 2.

QUESITO

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

RISPOSTA

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Si allega al n° 5 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

QUESITO

3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già

nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori locativi compresi tra un minimo di €/anno 6.600,00 ed un massimo di €/anno 8.100,00.

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate

Zona: Bedizzole / periferica-frazioni – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di locazione minimo €/mq mese</i>	<i>Valore di locazione massimo €/mq mese</i>
Abitazioni civili	Normale	Netta	3,20	3,50

Valore locativo minimo di mercato: mq 207,67 x €/mq 3,20 x 12 mesi = € 7.974,53

Valore locativo massimo di mercato: mq 207,67 x €/mq 3,50 x 12 mesi = € 8.722,14

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Zona: Bedizzole / periferica-frazioni – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di locazione minimo €/mq mese</i>	<i>Valore di locazione massimo €/mq mese</i>
Abitazioni civili	Buono	Lorda	2,40	2,40

Valore locativo minimo di mercato: mq 241,54 x €/mq 2,40 x 12 mesi = € 6.956,35

Valore locativo massimo di mercato: mq 241,54 x €/mq 2,40 x 12 mesi = € 6.956,35

METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore locativo annuo minimo</i>	<i>Valore locativo annuo massimo</i>	<i>Valore locativo annuo medio</i>
€ 6.600,00	€ 8.100,00	€ 7.350,00
€ 7.974,53	€ 8.722,14	€ 8.348,34
€ 6.956,35	€ 6.956,35	€ 6.956,35
Valore medio		€ 7.551,56
Deviazione standard		€ 717,55

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori locativi.

<i>Valore locativo annuo minimo</i>	<i>Valore locativo annuo medio</i>	<i>Valore locativo annuo massimo</i>
€ 6.834,01	€ 7.551,56	8.269,11

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 7.200,00

Detto valore corrisponde ad un tasso di capitalizzazione del 4,50% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

QUESITO

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
 - *Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
 - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

- Domande giudiziali e giudizi in corso;
 - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - Sequestri penali ed amministrativi;
 - Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;
- nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

RISPOSTA

- Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario
- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia il 13 agosto 2013 ai nn.28854/4972**
 - a favore OMISSIS
 - contro OMISSIS (TERZO DATORE DI IPOTECA)
 - capitale €.100.000,00
 - somma iscritta €.200.000,00
 - durata anni 15
- ✓ **PIGNORAMENTO trascritto a Brescia il 5 giugno 2018 ai nn.24351/15733**
 - a favore OMISSIS
 - contro OMISSIS

Si allegano al n° 6 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

- Pesi che graveranno sull'aggiudicatario
- ✓ **Patti e servitù come da provenienza al ventennio tx.12039 '94**

<p>si precisa che solo relativamente ai mappali 135 sub. 2 e 135 sub. 4, compete il cortile comune al mapp. 135 sub. 5, bene non autonomamente censibile.</p> <p>Hanno precisato i condividenti che, per accedere agli immobili di cui ai mappali 135/2 e 135/4, esiste una servitù di passaggio pedonale e carroia con ogni sorta di veicoli sulla striscia di terreno, già attualmente destinata ad accesso sita in lato Est del mappale 135 sub. 3, e che tale diritto può essere esercitato solo dagli attuali proprietari ed eredi, qualora la signora (od i suoi eredi) cedesse la proprietà dei mappali 135/2 e/o 135/4 a persone diverse le stesse non potranno più utilizzare detto passaggio, potendo usufruire del solo accesso dalla pubblica Via Pontenove sito in angolo Nord-Ovest del cortile. Solo a favore di tali eventuali estranei aventi causa a titolo oneroso, ma non degli eredi e donatari, della signora il signor -concede il diritto ad edificare a confine in fregio ai lati sud e ovest del fabbricato in oggetto anche senza il rispetto delle distanze previste dal vigente P.R.G.; tale ampliamento non potrà avanzare in lato Est oltre la facciata esistente del fabbricato. Per quanto concerne la terrazza dell'appartamento al mappale 135/4, è stato consentito ai proprietari il diritto di costruire e sopraelevare a confine e con collegamento all'esistente fabbricato.</p> <p>Inoltre è stato consentito il cambio di destinazione in appartamento del laboratorio ora al mappale 135/2.</p>
--

L'analisi dello strumento urbanistico ha escluso l'esistenza di vincoli di carattere storico, architettonico, paesistico e amministrativo sull'immobile staggito.

Il fabbricato è inserito in ambito avente:

- sensibilità paesaggistica molto alta

QUESITO

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA

L'immobile staggito non risulta essere parte di un condominio.

QUESITO

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

RISPOSTA

Documentazione non pertinente; l'immobile staggito non risulta essere parte di un condominio.

QUESITO

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

RISPOSTA

Il bene di cui si tratta è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente modificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n° 171/1977 del 08/09/1977
- Concessione Edilizia n° 1/1978 del 28/04/1978

Al n° 7 si allega copia dei provvedimenti edilizi.

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alle predette autorizzazioni, come relazionato nel paragrafo che segue.

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole non è stato rinvenuto Certificato di Abitabilità/Agibilità

Nel titolo di proprietà viene riportato, infatti:

AGIBILITA'

“I condividenti dichiarano che gli immobili in oggetto sono privi del certificato di agibilità.”

L'immobile oggetto della presente stima ha destinazione d'uso residenziale (abitazione), conforme allo strumento urbanistico comunale ed alla categoria catastale (A/2).

QUESITO

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisandone se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

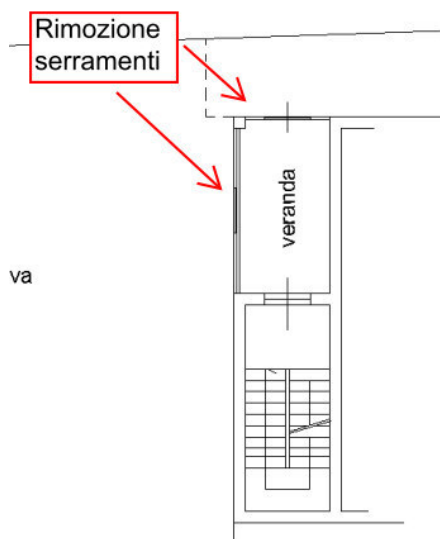
L'allegato n° 8 mostra lo stato dei luoghi come rilevati dal sottoscritto; l'allegato n° 7 mostra, invece, le pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico di Bedizzole che illustrano lo stato autorizzato sul bene.

Dal confronto degli elaborati si può rilevare, come già anticipato, che il bene oggetto di stima presenta difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie; in particolare, alcune irregolarità non sono sanabili in quanto hanno comportato aumento di “superficie lorda di pavimento” conseguente alla chiusura di balconi per annetterli ai locali abitabili.

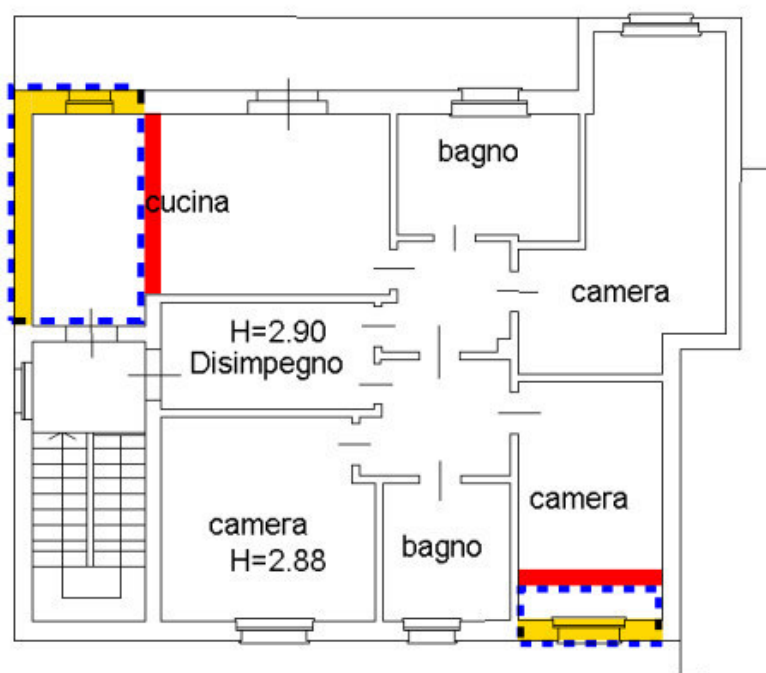
Altre difformità, invece, riguardano il distributivo interno e sono sanabili.

- **Difformità non sanabili**

Al piano terra devono essere rimossi i serramenti in alluminio che hanno trasformato in veranda il portico preesistente.



L'immagine che segue, invece, mostra le difformità e gli interventi da mettere in atto al piano primo:



Le superfici tratteggiate in colore blu sono state autorizzate come balconi mentre alla data del sopralluogo si è riscontrato che sono tamponate sull'esterno e inglobate nei locali cucina e camera.

Gli interventi hanno comportato aumento della "superficie lorda di pavimento" ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti ed adottato di cui oggi è dotato il Comune di Bedizzole.

Il sottoscritto ha verificato che, ad oggi, il lotto è saturo, senza alcuna possibilità edificatoria: ne consegue che l'abuso non è sanabile, indipendentemente dall'eventuale conformità all'epoca della sua commissione.

Per sanare la difformità, si renderà necessario demolire i tamponamenti in colore giallo e ripristinare quelli in colore rosso, oltre a rimuovere i serramenti della veranda; allegato al n° 9 il computo metrico estimativo delle opere di ripristino, che ammonta ad € 14.575,13.

Le opere di ripristino necessitano di preventiva autorizzazione a mezzo Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire, per cui si prevedono le seguenti spese:

- prestazioni tecniche progettuali, compresi oneri previdenziali e di Legge:	€ 1.000,00
- prestazioni tecniche di direzione lavori, sicurezza e accessorie, compresi oneri previdenziali e di Legge:	€ 4.000,00
- diritti di segreteria:	<u>€ 150,00</u>
	€ 5.150,00

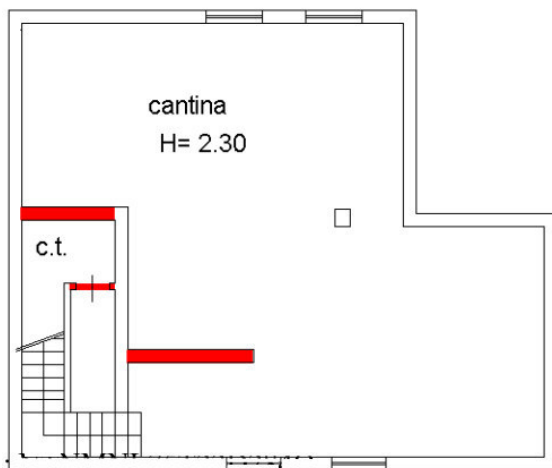
Complessivamente, quindi, il ripristino delle opere non sanabili comporterà una spesa di

- costi per esecuzione opere	€ 14.575,13
- oneri tecnici e diritti	<u>€ 5.150,00</u>
	€ 19.725,13

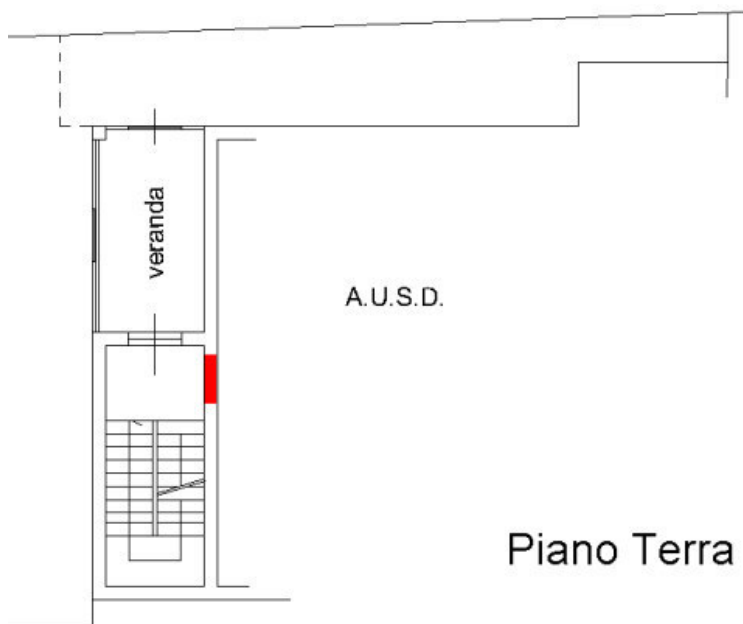
- **Difformità sanabili**

Le immagini a seguire, riprese dalla planimetria catastale vigente, rappresentano le difformità relative al distributivo interno.

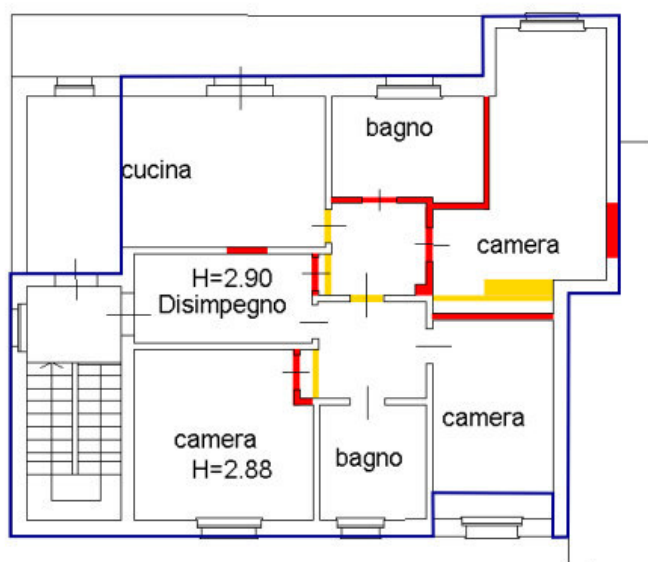
In rosso le pareti realizzate, in giallo quelle rimosse rispetto allo stato autorizzato.



Piano Interrato



Piano Terra



Piano Primo

Deve preliminarmente notarsi che la sanatoria del distributivo potrà avvenire esclusivamente a seguito, o contestualmente, ai lavori di ripristino delle predette opere non sanabili; inoltre, la distribuzione attuale non permetterà l'uso del locale sud-est del piano primo (in alto a destra nell'immagine sopra riportata) come "camera" per assenza di requisiti di aero-illuminazione naturale.

In generale le difformità si configurano come manutenzione straordinaria e sono sanabili ai sensi di:

- Art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001

E' applicabile l'art. 46 comma 5 del medesimo Decreto.

I costi di sanatoria si quantificano come segue:

- | | |
|--|-------------------|
| - prestazioni tecniche, compresi oneri previdenziali e di Legge: | € 1.000,00 |
| - diritti di segreteria: | € 75,00 |
| - sanzione pecuniaria comma 5 dell'art. 6bis del DPR 380/2001: | <u>€ 1.000,00</u> |
| | <u>€ 2.075,00</u> |

Al termine delle operazioni di ripristino e sanatoria, sarà possibile dotare l'unità staggita del Certificato di Agibilità, di cui oggi è sprovvista, come predetto.

La redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità comporterà le seguenti spese:

- prestazioni tecniche, compresi oneri previdenziali e di Legge:	€ 500,00
- diritti di segreteria:	€ 30,00
	€ 530,00

QUESITO

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalle legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

RISPOSTA

L'immobile staggito è un'unità immobiliare urbana.

5) *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

RISPOSTA

Nella documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole non si è rinvenuta una propria comunicazione di fine lavori.

QUESITO

-F-

Formazione dei lotti

- 1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*
- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28*

novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

RISPOSTA

Come già esposto nel presente documento, il bene pignorato costituisce unico lotto.

LOTTO 1

Descrizione sintetica	Abitazione
Ubicazione	Bedizzole (BS), via Pontenove n° 65/A
Identificativi catastali	NCT foglio 18 mappale 135 subalterno 3 Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 7 vani - Rendita € 451,90

L'immobile è stato pignorato per l'intero.

QUESITO

-G-

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :*
 - *Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
 - *Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
 - *Stato di conservazione dell'immobile;*
 - *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 -bis disp. att. C.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015."*

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RISPOSTA

LOTTO 1

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione: ante 01/09/1967
Destinazione d'uso: residenziale
Ubicazione: Bedizzole (BS), via Pontenove n° 65/A
Identificazione catastale: NCT foglio 18 mappale 135 subalterno 3
Categoria A/2 – Classe 4 – 7 vani - Rendita € 451,90
Stato di conservazione: discreto
Superficie commerciale lorda esterna: mq 241,54

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 500,00 ed un massimo di €/mq 700,00.

Valore minimo di mercato: mq 241,54 x €/mq 500,00 = € 120.770,00
Valore massimo di mercato: mq 241,54 x €/mq 700,00 = € 169.078,00

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate

Zona: Bedizzole / periferica-frazioni – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni	Normale	Lorda	990,00	1.100,00

Valore minimo di mercato: mq 241,54 x €/mq 990,00 = € 239.124,60
Valore massimo di mercato: mq 241,54 x €/mq 1.100,00 = € 265.694,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Zona: Bedizzole / periferica-frazioni – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	Buono	Lorda	811,00	892,00

Valore minimo di mercato: mq 241,54 x €/mq 811,00 = € 195.888,94
 Valore massimo di mercato: mq 241,54 x €/mq 892,00 = € 215.453,68

METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 120.770,00	€ 169.078,00	€ 144.924,00
€ 239.124,60	€ 265.694,00	€ 252.409,30
€ 195.888,94	€ 215.453,68	€ 205.671,31
Valore medio		€ 201.001,54
Deviazione standard		€ 53.894,60

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori di mercato.

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 147.106,94	€ 201.001,54	€ 254.896,14

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, in particolare il grado di manutenzione inferiore rispetto a quelli considerati dalle banche dati, la mancata disponibilità di autorimessa o posto auto, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente

VALORE DI MERCATO LORDO

€ 160.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 662,42

Decurtazioni per peculiarità

- Adeguamento planimetria catastale

Come riportato a pagina 8, l'adeguamento della planimetria catastale (pratica DOCFA) avrà un costo, stimato, di **€ 550,00**

- Adeguamento planimetria catastale

Come riportato a pagine 14-15, le opere di ripristino, con relativi spese tecniche e diritti, avranno un costo stimato di **€ 19.725,13**

- Sanatoria edilizia

Come riportato a pagina 16, la sanatoria delle difformità interne, con relativi spese tecniche e diritti, avrà un costo stimato di **€ 2.075,00**

- Agibilità

Come riportato a pagina 17, la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, con relativi diritti, avrà un costo stimato di **€ 530,00**

Resta il seguente

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 137.119,87

Il sottoscritto Geom. Manuel Antonini, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

Geom. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 14/02/2019

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Manuel Antonini
Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n° 4.602

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.

*Geom. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 14/02/2019

Allegati

1. Titolo di proprietà
 - Atto di donazione e divisione Notaio Giammatteo Rizzonelli nn° 22614/15269 del 13/06/2013
2. Certificati anagrafici
 - Estratto di matrimonio
 - Certificato contestuale con stato di famiglia e residenza
3. Documentazione catastale
 - Estratto mappa
 - Visura catastale storica
 - Planimetria catastale
 - Elenco subalterni Foglio 18 Mappale 135
4. Rilievo fotografico
5. Comunicazione Agenzia delle Entrate protocollo 0175414 datata 05/12/2018
6. Note ispezioni ipotecarie
7. Provvedimenti edilizi
 - Concessione Edilizia n° 171/1977 del 08/09/1977
 - Concessione Edilizia n° 1/1978 del 28/04/1978
8. Stato di fatto dei luoghi
9. Computo metrico estimativo