

TRIBUNALE DI PAVIA

**Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. N. 450/2023 RGE

promossa da

DOVALUE S.P.A.

(Avv. Lucibello e Associati)

contro

XXXXXXXXXXXXX +1

G.E. DOTT.SSA CLARIS APPIANI

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ **CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- quota di proprietà del bene pignorato:

- INTERO (QUOTE DI 1/2 CIASCUNO AI DEBITORI ESECUTATI);

regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto:

- CONIUGI IN COMUNIONE DEI BENI;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 14/09/2006 ai n.ri 8263/1552 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.;

- COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE del 10/10/2012 ai n.ri 6389/4958 a favore del debitore e debitrice esecutati;

- TRASCRIZIONE CONTRO (pignoramento) del 19/12/2023 ai n.ri 9744/7418 a favore di PRISMA SPV S.R.L.;

- stato di possesso dei beni:

- LIBERI (in stato di abbandono);

determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 60.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 9.000,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 46.000,00

- criticità varie:

- NESSUNA.

Bene in BASTIDA PANCARANA (PV), via della Stazione n. 37

➤ **UNICO LOTTO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà in capo al debitore esecutato per la quota di 1/2 e alla debitrice esecutata per la quota di 1/2, unitamente per l'intero, delle seguenti unità immobiliari:

- fabbricato indipendente uso abitativo, di due piani fuori terra uniti da scala interna, con annessa autorimessa e aree cortilizie pertinenziali, distribuito in due locali e accessori a piano terra e due locali, bagno e terrazzo a piano primo.

L'immobile in oggetto, edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e oggetto di ristrutturazione/modifiche interne nel 1994, versa in cattivo stato di manutenzione causa la vetustà e l'abbandono e risulta così distribuito: ingresso/disimpegno con scala a chiocciola, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno e autorimessa, a piano terra; disimpegno, due camere, bagno e terrazzo (insistente sopra il box), a piano primo. L'accesso pedonale al fabbricato, avviene dalla via Stazione mentre quello carraio da strada campestre in lato est. Si precisa sin da ora che il locale autorimessa è stato trasformato in locale abitativo pur non avendone l'autorizzazione e i requisiti (titoli edilizi del 1994 rilasciati per realizzazione autorimessa).

Il tutto sito nel Comune di Bastida Pancarana (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **11**; Particella **167 sub. 1**; Cat. A/3; Cl. 2; 6 vani; sup. catastale totale 119 m²; R.C. Euro 226,21; via della Stazione n. 37 piano T-1;
- Foglio **11**; Particella **167 sub. 2**; Cat. C/6; Cl. 2; 17 m²; sup. catastale totale 22 m²; R.C. Euro 34,24; via della Stazione n. 37 piano T;
- Foglio **11**; Particella **670**; Cat. F/1; 177 m²; via della Stazione n. 39 piano T.

Intestazione catastale:

- il debitore esecutato, nato a xxxxxx il 26/08/1979 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con la debitrice esecutata;

- la debitrice esecutata, nata a xxxxxx il 14/11/1978 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con il debitore esecutato.

Confini a corpo (da atto provenienza):

del fabbricato: a nord, via della Stazione; a est e sud, proprietà di terzi; a ovest, strada campestre;

dell'area p.lla 670: a nord, mezzaria di strada bianca e beni al Foglio 12; a est, mappale 167; a sud, mappale 671; a ovest, mappale 335.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'Atto di Pignoramento

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 11/03/2024 le unità oggetto di pignoramento, con annesso aree cortilizie, risultavano libere e in stato di abbandono con locali parzialmente arredati.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione ipotecaria del 15/03/2024 con i Repertori aggiornati al 14/03/2024.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Voghera in data **14/09/2006 ai n.ri 8263/1552** in forza di concessione di mutuo per atto Notaio Marco Boiocchi del 06/09/2006 rep. 17346/1887, per complessivi Euro 480.000,00 (capitale Euro 160.000,00) a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxxxxxxx in data 26/08/1979 codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e la debitrice esecutata, nata a xxxxxxxx il 14/11/1978 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

- Costituzione di **Fondo Patrimoniale** in data **10/10/2012 ai n.ri 6389/4958** a rogito Notaio Borri Roberto del 26/09/2012 rep. 58473/23739, trascritto a Voghera in favore e contro del debitore esecutato, nato a xxxxxxxx in data 26/08/1979 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e della debitrice esecutata nata a xxxxxx il 14/11/1978 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

3.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Voghera in data **19/12/2023 ai n.ri 9744/7418** in forza di Atto Esecutivo del Tribunale di Pavia del 09/11/2023 rep. 6894 a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro il debitore esecutato, nato a xxxxxxx in data 26/08/1979 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e la debitrice esecutata, nata a xxxxxx il 14/11/1978 c. [REDACTED] ritti pari a 1/2 di piena proprietà.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non determinabili; consuete spese per la conduzione/manutenzione di tale tipologia di immobile uso abitativo, indipendente, con riscaldamento autonomo.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 14/03/2024 le unità immobiliari in oggetto risultano di piena proprietà dei debitori eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno; pervenute come segue:

- per atto di compravendita Notaio Marco Boiocchi del 06/09/2006 rep. n. 17345/1886, trascritto a Voghera in data 14/09/2006 ai n.ri 8262/5590 successivamente rettificato con la formalità trascritta al n. 724 in data 14/02/2011, a favore di il debitore eseguito, nato a xxxxxx il 26/08/1979 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e la debitrice eseguita, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il 14/11/1978 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Pavia il 28/05/1965 per i diritti pari a 7/10 di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Pavia il 10/07/1964 per i diritti pari a 3/10 di piena proprietà.

Foglio 11 particella 167 sub 1 e 2

- per atto di compravendita a rogito Notaio Rosario Di Giorgi del 22/01/1994 rep. 157671/22251, trascritto a Voghera il 09/02/1994 ai n.ri 876/697 a favore di xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzati, ciascuno per le proprie quote, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata in Tunisia il 12/08/1957 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Sant'Antioco il 23/08/1955 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Foglio 11 particella 670

- per atto di compravendita a rogito De Blasi Maurizio, del 06/04/2001 rep. 39637 trascritto a Voghera il 13/04/2001 al n.ro 1797 di formalità, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, come sopra generalizzati, ciascuno per le proprie quote, contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a Casanova Lonati il 30/03/1915 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): i debitori eseguiti erano, al momento dell'acquisto, coniugati in regime di comunione patrimoniale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

In riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Bastida Pancarana (PV), i beni in oggetto risultano ricompresi in: “*Ambiti del tessuto consolidato - ambiti residenziali B*” disciplinati dall’art. 20 delle Norme di Attuazione del PdR.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche effettuate presso il competente U.T. comunale è stato accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato, nell’originaria consistenza, in data antecedente il 1° settembre 1967; si riportano di seguito gli estremi dei titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Bastida Pancarana:

- Concessione Edilizia n. 620 del 18/01/1994 prot. 153 relativa a “*opere di modifica interna*” (pratica non reperita dall’ufficio).
- Concessione Edilizia n. 634 del 11/07/1994 prot. 2141 relativa a “*progetto di box e sostituzione parziale di recinzione*”.
- Concessione Edilizia n. 634-variante- del 24/02/1995 prot. 576 relativa a “*variante alla C.E. n. 634 del 11/07/1994*”.

Non è stata reperita domanda di agibilità/abitabilità.

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Dalle verifiche effettuate al sopralluogo del 11/03/2024 in raffronto con la documentazione reperita presso i competenti uffici, si sono rilevate le seguenti difformità: trasformazione autorimessa in locale abitativo pur non avendo titolo e requisiti (altezza interna cm. 253), con tamponamento lato interno del portone d’accesso visibile esternamente; realizzazione tettuccio (non indicato nella P.E.) sopra portone autorimessa; modifica parapetto terrazzo da ringhiera (come da P.E.) a muratura; modifiche murature interne con diversa posizione e

dimensione apertura porte (piano terra/primo) e diversa dimensione locali; demolizione wc a piano terra; modifiche aperture esterne (finestre); diverse altezze interne; diverse dimensioni esterne corpo di fabbrica sala a p. terra e soprastante camera a p. primo (indicata misura cm. 470, rilevata cm. 435 circa). Per le difformità relative al cambio d'uso autorimessa in locale abitativo, si dovrà provvedere alla rimessa in pristino come da titolo edilizio rilasciato (box). Per le altre difformità, si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia e catastale con una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a Euro 5.000,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

Dal raffronto delle planimetrie catastali (del 1995) con lo stato di fatto al momento del sopralluogo, sono state riscontrate le difformità come sopra descritte; si dovrà provvedere alla variazione delle planimetrie con un costo ricompreso ed indicato al punto precedente.

7.3.3 Intestazione

Le attuali risultanze catastali identificano correttamente i proprietari, debitori esecutati, per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona:

beni situati in zona periferica a sudest del territorio comunale, caratterizzata da un tessuto edilizio rado a prevalente destinazione agricola e dalla presenza di un comparto per servizi logistici. I principali uffici pubblico/privati e alcuni esercizi commerciali, sono situati nel centro paese a circa 800 mt. tra cui troviamo, oltre al municipio, una farmacia, l'ufficio postale, una scuola per l'infanzia et. La via della Stazione dalla quale si accede all'immobile, è l'arteria viabilistica che collega Bastida P. con Bressana B. Il traffico è da considerarsi moderato e la dotazione di posteggi scarsa.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe:

territorio prevalentemente agricolo pianeggiante caratterizzato dalla presenza del fiume Po

(a circa 1 km.). Bastida Pancarana, comune dell'Oltrepò pavese di circa 900 abitanti, dista circa 17 km. da Pavia, 20 km. da Voghera e 20 km. da Broni; la stazione ferroviaria più vicina è Bressana Bottarone (linea Milano-Pavia-Genova) che dista circa 4 km. I comuni limitrofi di Castelletto di Branduzzo, Cava Manara, Mezzana Rabattone, Pancarana, Sommo, Zinasco et. sono raggiungibili tramite servizio di autolinee; casello autostradale più vicino Casteggio (A/7 Milano-Genova), a circa 9 km.

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di vetusto fabbricato indipendente uso abitativo, di due piani fuori terra uniti da scala a chiocciola interna, con annessa autorimessa e aree cortilizie pertinenziali, distribuito in due locali e accessori a piano terra e due locali, bagno e terrazzo a piano primo. L'immobile in oggetto, edificato nell'originaria consistenza in data antecedente il 1° settembre 1967 e oggetto di ristrutturazione/modifiche interne nel 1994, risulta in cattivo stato di manutenzione causa la vetustà e l'abbandono; così distribuito: ingresso/disimpegno con scala a chiocciola, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno e autorimessa, a piano terra; disimpegno, due camere, bagno e terrazzo (insistente sopra il box), a piano primo. L'accesso pedonale al fabbricato, avviene dalla via Stazione mentre quello carraio da strada campestre in lato ovest. Si evidenzia che il locale autorimessa è stato trasformato in locale abitativo pur non avendone l'autorizzazione e i requisiti (titoli edilizi del 1994 rilasciati per realizzazione autorimessa).

Il tutto sito nel Comune di Bastida Pancarana (PV), censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **11**; Particella **167 sub. 1**; Cat. A/3; Cl. 2; 6 vani; sup. catastale totale 119 m²; R.C. Euro 226,21; via della Stazione n. 37 piano T-1;
- Foglio **11**; Particella **167 sub. 2**; Cat. C/6; Cl. 2; 17 m²; sup. catastale totale 22 m²; R.C. Euro 34,24; via della Stazione n. 37 piano T;
- Foglio **11**; Particella **670**; Cat. F/1; 177 m²; via della Stazione n. 39 piano T.

Confini a corpo (da atto provenienza):

del fabbricato: a nord, via della Stazione; a est e sud, proprietà di terzi; a ovest, strada campestre;

dell'area p.lla 670: a nord, mezzaria di strada bianca e beni al Foglio 12; a est, mappale 167; a sud, mappale 671; a ovest, mappale 335.

La tabella di seguito è riferita alle verifiche di massima effettuate al sopralluogo:

piano	destinazione	sup. pavimento m ²	esposizione	condizioni
	ABITATIVA			cattive
T	ingresso	4,50	nord	
	sala	15,50	nord	
	disimpegno	6,50	nord	
	cucina	9,00	sud	
1	disimpegno	4,50	nord	
	balcone	1,50	nord	
	bagno	6,00	ovest	
	camera	15,00	nord	
	camera	9,00	nord	
	terrazzo	20,00	n, o, e	
T	BOX	15,00	n, o, e	cattive

Altezza interna abitazione cm. 280 circa; altezza interna box cm. 250 circa.

- Superficie lorda p. terra (escluso box): circa mq. 50,50
- Superficie lorda p. primo (escluso balcone e terrazzo): circa mq. 48,50
- Superficie lorda box: circa mq. 21,00
- Superficie commerciale fabbricato (compreso sedime): circa mq. 120,00
- Superficie catastale p.lla 670: mq. 177,00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata dalla superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i parametri dettati dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 s.m.i. e D.P.R. n.

138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra cui: l'ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI/PERTINENZE (catastralmente distinti): *box*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

I beni in oggetto sono da considerarsi in condizioni di manutenzione e finiture più che scadenti, tenuto conto della vetustà e dello stato di abbandono, si segnalano evidenti segni di umidità sulle murature (esterne/interne) e di infiltrazioni nell'autorimessa provenienti dal terrazzo superiore. Di seguito si riportano, a mero titolo indicativo, le caratteristiche del fabbricato.

Caratteristiche edilizie

<i>Fondazioni:</i>	cls semplice e/o armato.
<i>Struttura:</i>	c.a. e muratura portante.
<i>Solai:</i>	tradizionali in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	a falde inclinate, tegole di laterizio o cemento, gronda in cemento, canali e pluviali in lamiera; da rifare.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate, con evidenti ammaloramenti da umidità; in parte scrostate.
<i>Cortile:</i>	sedime pertinenziale circostante il fabbricato, parzialmente pavimentato in pietra naturale a spacco e/o inerbito.
<i>Accessi:</i>	accesso pedonale da strada pubblica, accesso carraio da strada campestre, indi su sedime pertinenziale (p.lla 167).
<i>Recinzioni:</i>	muretto in cls con soprastante cancellata in ferro; muretto in cls con rete metallica.

<i>Infissi esterni:</i>	portoncino di ingresso in legno con fisso e soprauce in vetro; finestre in alluminio verniciato con vetro-camera e tapparelle in materiale plastico.
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno tamburato, a battente.
<i>Pavimenti:</i>	piastrelle in gres e/o ceramica vari colori e formati.
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle in ceramica per cucina e bagno.
<i>Plafoni:</i>	intonacati e tinteggiati, con evidenti segni di muffe e infiltrazioni (in particolare per box).
<i>Pareti interne:</i>	muri divisorii portanti e tramezzi in laterizio, intonacati e tinteggiati; segni di umidità/infiltrazioni e fessurazioni con danni a intonaco, in parte completamente scrostate.
<i>Scala interna:</i>	p.T-1 a chiocciola con struttura, gradini e ringhiera, in legno.

Caratteristiche generali impianti

Gli impianti sono vetusti e da rifare; l'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi riscaldanti a gas posti nei vari locali (ove presenti); impianto elettrico sottotraccia con quadretto interruttori di protezione posto nel box; impianto idro-sanitario sottotraccia con elementi nel bagno (vasca, doccia, vaso, bidé, mobile lavabo), acqua calda da caldaia a gas posta nel box; predisposizione impianto di raffrescamento (elementi split presenti e macchina non oggetto di stima). Si fa espressa riserva sulla conformità normativa.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia);

rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; ufficio tecnico di Bastida Pancarana; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; F.I.A.I.P. Pavia; altre fonti: operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Fabbricato abitativo su due piani, oltre box e sedime pertinenziale.	mq. 120,00	a corpo	---	€ 55.000,00
Area urbana p.lla 670	mq. 177,00	a corpo		€ 5.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 60.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione di valore del 15% per incentivo all'acquisto all'asta, per assenza di garanzie per vizi, per eventuali spese insolite nel biennio anteriore la vendita

e per eventuale smaltimento di beni mobili: **€ 9.000,00**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	€ 5.000,00

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 46.000,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 21/04/2023

il C.T.U.

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Atto provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie.
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetrie catastali.
7. Pratiche edilizie reperite.
8. Stralcio P.G.T. e Norme.
9. Fotografie.
10. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.