



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

286/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:
AVV. ILARIA BERTUCCELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

CF:BNCFNC84D14E715Q
con studio in LUCCA (LU) Viale G. Giusti n.273
telefono: 3286840736
email: info@bianchinistudio.it
PEC: bianchinistudio@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 286/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MASSAROSA Via Abetone 76, frazione Quiesa, della superficie commerciale di **104,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitativo posto al primo piano di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Massarosa (Lu) , frazione Quiesa, Via Abetone n.76, con accesso dalla stessa via a mezzo di scala su resede esclusiva.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata e mattoni facciavista, copertura a falde inclinate, solai in laterizio.

L'appartamento, con altezza di circa ml. 2.90 e superficie esterna lorda di circa mq. 91, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, balconi collegati alle camere e di accesso per complessivi mq. 20, resede esclusivo al piano terreno ad uso posti auto di circa mq. 81.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 803 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL` ABETONE n. 56, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 28/10/2010 protocollo n. LU0197846 in atti dal 28/10/2010 FUSIONE (n. 14471.1/2010)

Coerenze: Aria su beni di cui ai subalterni 4,9,10 stessa particella, beni particella 955 stesso foglio.

Corredato catastalmente dal bene comune non censibile identificato al subalterno 4 stessa particella, resede comune ai subalterni 8 e 9

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.948,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.358,80
Data della valutazione:	07/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato in data 05/04/2022.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/1997 a firma di NPTAIO RASPINI GAETANO ai nn. 65517 di repertorio, iscritta il 17/07/1997 a Lucca ai nn. 1499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: lire 200.000.000.

Importo capitale: lire 100.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Relativa al bene Foglio 60 Particella 803 Subalterno 2 da cui deriva la attuale.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2000 a firma di NOTAIO RASPINI GAETANO ai nn. 106017 di repertorio, iscritta il 01/12/2000 a Lucca ai nn. 3468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: lire 80.000.000.

Importo capitale: lire 40.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Relativa al bene Foglio 60 Particella 803 Subalterno 2 da cui deriva la attuale.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/01/2007 a firma di NOTAIO RASPINI GAETANO ai nn. 133672/14006 di repertorio, iscritta il 17/01/2007 a Lucca ai nn. 220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 75.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Relativa al bene Foglio 60 Particella 803 Subalterno 2 da cui deriva la attuale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/09/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 3585/2021 di repertorio, trascritta il 27/10/2021 a Lucca ai nn. 13966, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Foglio 60 Particella 803 Subalterno 8

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Attenzione: i valori relativi alle spese di gestione sopra riportati pari ad Euro 0,00 sono inseriti in automatico dal programma di redazione della perizia, non sono dunque da ritenersi validi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1997), con atto stipulato il 14/07/1997 a firma di Notaio Raspini Gaetano Lucca ai nn. 65519 di repertorio. Relativo al bene Foglio 60 Particella 803 Subalterno 2 da cui deriva la attuale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 09/09/2010), con atto stipulato il 09/09/2010 a firma di Notaio Raspini Gaetano Lucca ai nn. 138332 di repertorio. Relativo a foglio 60 mappale 803 sub 6 oggi identificato dal sub 8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 17/02/1997)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/02/1997 fino al 14/07/1997), registrato il 06/05/1997 a Viareggio ai nn. 97/589. Successione Sig.ra Arrighi Maria

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione **N. 281/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione, presentata il 09/04/1968 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 27/04/1968 con il n. 281 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria da domanda di condono **N. 20/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento fabbricato, modifica prospetti, presentata il 13/12/1986 con il n. 20439 di protocollo, rilasciata il 23/08/2010 con il n. 20 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 5143/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e opere pertinenziali, presentata il 30/07/2009 con il n. 5143 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a l'appartamento piano terreno del fabbricato non oggetto della presente

Permesso di costruzione **N. 42/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e frazionamento, presentata il 14/02/2012 con il n. 4604 di protocollo, rilasciata il 24/09/2012 con il n. 42 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a l'appartamento piano terreno del fabbricato non oggetto della presente

Attestazione di conformità in sanatoria **N. 5/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche in difformità al permesso di costruzione n.42/2012, presentata il 19/06/2014 con il n. 17117 di protocollo, rilasciata il 10/03/2015 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a l'appartamento piano terreno del fabbricato non oggetto della presente

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Valgono per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

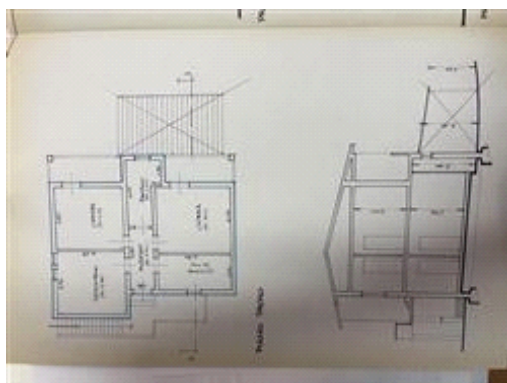
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi in atti non risultano presenti differenze fatta eccezione per lievi differenze nelle misure indicate internamente all'appartamento e presenza di una tettoia soprastante la porta di ingresso all'appartamento. Per le difformità riscontrate l'aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà presentare domanda di Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65 del 10 novembre 2014 o eventuale rimessa in pristino o fiscalizzazione di quanto non sanabile ai sensi della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione. E' fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali lo scrivente non può esprimersi. In caso di diniego, lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto alla situazione autorizzata. Per l'unità immobiliare esaminata, non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire in quale classe prevista dalla normativa di riferimento sia inseribile l'unità immobiliare in esame. Si fa presente che NON è stata effettuata dal sottoscritto la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio e dell'effettiva superficie della resede e dei lotti di terreno, del posizionamento del fabbricato nonchè la verifica dei confini e della distanza della costruzione dagli stessi e dai fabbricati antistanti; indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o similari; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze o materiali tossici e/o nocivi o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici; verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle singole unità immobiliari; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato ne diagnosi a livello strutturale dello stesso; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di superamento delle barriere architettoniche; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari valutate; verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami delle unità di cui trattasi, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti eventualmente confluite in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura; verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nonchè delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica abilitativa o richiesta di parere preventivo completi di tutti gli elaborati grafico-documentali di dettaglio necessari.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione e/o la messa in ripristino del bene, che restano a carico dell'aggiudicatario, è stato tenuto conto e sono state riconosciute riduzioni del valore a metro quadro determinato per l'immobile in sede di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come specificato al punto "Sviluppo valutazione". E' inoltre fatta salva l'eventualità della mancata rintracciabilità da parte del Ctu di titoli autorizzativi alla luce delle metodologie e sistemi di archiviazione e catalogazione degli stessi da parte degli uffici tecnici dei singoli Comuni trattati.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La planimetria a variazione per FUSIONE del 28/10/2010 protocollo n. LU0197846 in atti dal 28/10/2010 FUSIONE (n. 14471.1/2010) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione, fatta eccezione per la errata rappresentazione della finestra del vano soggiorno e per la presenza in planimetria di un tramezzo nella camera lato sud. Per la regolarizzazione di tali differenze dovrà essere presentata planimetria a variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio. Di quanto sopra è stato tenuto conto nella valutazione finale.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MASSAROSA VIA ABETONE 76, FRAZIONE QUIESA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MASSAROSA Via Abetone 76, frazione Quiesa, della superficie commerciale di **104,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

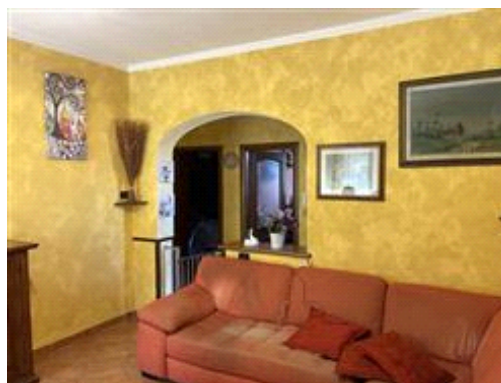
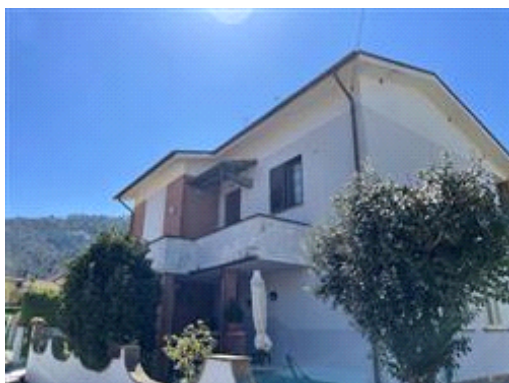
Appartamento ad uso abitativo posto al primo piano di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Massarosa (Lu) , frazione Quiesa, Via Abetone n.76, con accesso dalla stessa via a mezzo di scala su resede esclusiva.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata e mattoni facciavista, copertura a falde inclinate, solai in laterizio.

L'appartamento, con altezza di circa ml. 2.90 e superficie esterna lorda di circa mq. 91, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, balconi collegati alle camere e di accesso per complessivi mq. 20, resede esclusivo al piano terreno ad uso posti auto di circa mq. 81.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 803 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' ABETONE n. 56, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 28/10/2010 protocollo n. LU0197846 in atti dal 28/10/2010 FUSIONE (n. 14471.1/2010)
Coerenze: Aria su beni di cui ai subalterni 4,9,10 stessa particella, beni particella 955 stesso foglio.
Corredato catastalmente dal bene comune non censibile identificato al subalterno 4 stessa particella, resede comune ai subalterni 8 e 9



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le pareti interne sono intonacate e pitturate, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni ed interni in legno. Il bagno è dotato di sanitari con pavimenti e rivestimenti in monocottura.

L'impianto elettrico è sottotraccia, quello di riscaldamento sottotraccia con corpi radianti in alluminio, alimentato da caldaia murale posta sul balcone.

Il tutto in normali condizioni di uso e conservazione, con necessità di opere di rinnovamento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	91,00	x	100 %	=	91,00
Balconi	20,00	x	25 %	=	5,00
Resede piano terreno	81,00	x	10 %	=	8,10
Totale:	192,00				104,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù delle ricerche di mercato presso operatori e portali del settore, acquisito l'atto di acquisto e quanto pubblicato dalla fonte ufficiale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al I Semestre 2021, fascia/zona Periferica D4, tipologia "Abitazioni di tipo economico", stato di conservazione Normale, valore di mercato, minimo Euro 1.300,00 a metro quadro lordo e massimo Euro 1.800,00 a metro quadro lordo.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare;

Facendo i necessari adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo standard qualitativo e gli aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto", oltre alla dovuta riduzione dato lo stato di uso delle unità immobiliari, a fronte dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto non conforme, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato assunto il valore medio O.M.I., abbattuto di una percentuale, che può essere quantificata nel 30% del valore medio al mq, ottenendo un valore a metro quadro di Euro 1.085,00 (milleottantacinque/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza della resede e delle parti comuni.

Utilizzando solo come parametro di riferimento la superficie commerciale, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, risulta come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,10 x 1.085,00 = **112.948,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 112.948,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 112.948,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, eventuali interventi di ripristino o sanatoria necessari, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato a corpo e non a misura, utilizzando solo come parametro di riferimento, per il fabbricato la superficie a metro-quadro e per i terreni quella catastale, risulta quello a seguito calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: Comune di Massarosa, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca dati delle quotazioni immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,10	0,00	112.948,50	112.948,50
				112.948,50 €	112.948,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.948,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.589,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.358,80

data 07/06/2022

il tecnico incaricato
ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024