



TRIBUNALE DI FOGGIA
Articolazione Territoriale di Lucera

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 108/11 + 155/11

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCIOLETTO N° 12

BENI COMPONENTI IL LOTTO

Appartamento adibito a civile abitazione in Rodi Garganico al Vico Galileo Galilei n.7, composto di tre vani, bagno, cucinino e grande terrazzo, prospiciente da un lato, al primo piano, su Vico Galileo Galilei e dal lato opposto, al terzo piano, su Via Fontanella. I rimanenti due lati confinano con altra proprietà. Al N.C.E.U. al Foglio n. 19, P.lla n. 814, Sub. 6

Il C.T.U.
(ing.arch. Angelo Moffa)



INDICE

1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto	pag. 3
2. Descrizione analitica del complesso immobiliare	pag. 3
2.1 Descrizione analitica dell'IMMOBILE A: appartamento	pag. 3
3. Stato di possesso degli immobili del lotto	pag. 7
4. Vincoli ed oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente	pag. 8
5. Regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 9
6. Valutazione del lotto:	pag. 10
6.1 Criteri di stima utilizzati e fonti estimative	pag. 10
6.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	pag. 11
6.3 Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: <i>"valore unitario ordinario"</i>	pag. 12
6.4 Stima dei coefficienti di differenziazione, determinazione del <i>"valore unitario reale"</i> e del <i>"valore del Lotto"</i>	pag. 13



1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

I beni costituenti il lotto n° 12 sono i seguenti:

IMMOBILE A

Unità Immobiliare Urbana ubicata in Rodi Garganico (Fg) in Vico Galileo Galilei n.7, composto di tre vani, bagno, cucinino e grande terrazzo, prospiciente da un lato, al primo piano, su Vico Galileo Galilei e dal lato opposto, al terzo piano, su Via Fontanella. I rimanenti due lati confinano con altra proprietà. Al N.C.E.U. al Foglio n. 19, P.lla n. 814, Sub. 6 Superficie lorda complessiva di mq. 59,50, escluso il vano scale di 15,30 mq ed il terrazzo di 59,50 mq. L'immobile è per la quota di 1/4 di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED];
[REDACTED]

2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il *Lotto 12* è costituito dall' *immobile A*

2.1 Descrizione analitica dell'IMMOBILE A: appartamento

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato nel nucleo urbano di Rodi Garganico (FG), al piano primo di Vico Galileo Galilei n.7. Dal punto di vista urbanistico il bene si colloca nel nucleo storico comunale, presenta doppio affaccio, rispettivamente a Nord-Ovest, dov'è ubicato il grande terrazzo e la zona giorno, il tutto prospiciente Vicolo Galileo Galilei e a Sud-Est prospiciente Via Fontanella, ove sono ubicate le due camere da letto. L'appartamento gode di vista panoramica. Per giungere al mare tramite percorso a piedi è necessario percorrere 240 metri. In linea d'aria il mare si pone ad una distanza di soli 190 metri ed è visibile dagli affacci dell'immobile esposti a Sud-Ovest.

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico, con i seguenti dati identificativi:

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe
19	814	6	2 vani	A/4	3

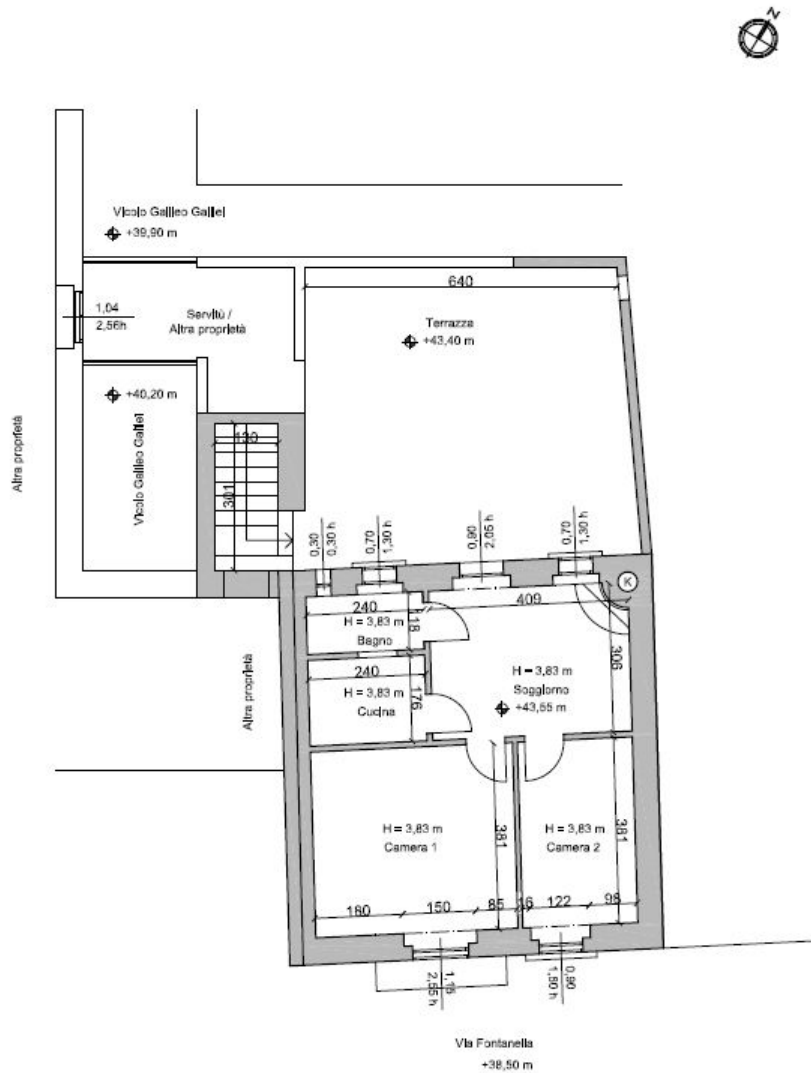


I dati e la planimetria catastale dell'immobile sono da aggiornare, dal momento che l'effettiva consistenza non è di 2 vani bensì di vani 3, cucina e bagno. La planimetria catastale riporta l'immobile nella situazione antecedente all'esecuzione di lavori che hanno portato alla suddivisione dell'unico vano dell'appartamento in tre vani e due accessori (cucina e bagno). Inoltre è stato abbattuto un piccolo locale deposito presente sull'area del terrazzo e che figura al catasto ancora come secondo vano.

L'appartamento fa parte di un edificio del centro storico di complessivi cinque piani fuori terra (compreso il piano terra). I cinque livelli sono visibili su Via Fontanella, mentre i livelli si riducono a tre su Vicolo Galileo Galilei. Tutto ciò trova spiegazione nel dislivello altimetrico tra le due strade di circa 8 metri. La struttura dell'edificio, presumibilmente databile intorno ai primi anni '30 del secolo scorso, è in muratura portante con spessore medio dei muri di cm. 55, volte piane e divisori interni in mattoni forati. [cfr. *Allegato I/C*]. Altezza interna di metri 3,83. Al piano superiore insiste un'altra proprietà. Il Lotto 12 in vendita è quindi sovrastato in parte da altri vani in parte dal terrazzo della sovrastante proprietà. La facciata è intonacata al civile: presenta un ottimo stato conservativo nel prospetto prospiciente Vicolo Galilei e stato conservativo discreto su quello prospiciente Via Fontanella. Le aperture sono equamente bilanciate tra finestre e porte-finestre. Sono presenti un balcone di 1,60 mq. ed un grande terrazzo di 40,30 mq. Gli ambienti presentano un ottimo rapporto aereoilluminante ad eccezione del cucinino privo di aperture verso l'esterno. Il doppio affaccio garantisce un'ottima ventilazione naturale interna. All'unità abitativa si accede tramite porta d'ingresso al civico n.7 di Vico Galileo. La rampa di scale, che porta al piano primo, è coperta ma non direttamente collegata con l'interno dell'appartamento, difatti giunti al piano primo ci si trova all'interno del grande terrazzo del Lotto 12, dal quale vi è poi l'accesso all'unità abitativa. Il portone d'ingresso al piano primo immette direttamente all'interno del vano soggiorno dotato di camino ad angolo e finestra oltre la porta-finestra di accesso. Tutti gli altri ambienti, ossia le due camere da letto, il bagno ed il cucinino, sono accessibili direttamente dal vano soggiorno.



In sintesi l'U.I.U. è composta da un solo livello (piano primo) composto da: soggiorno, camera 1, camera 2, cucinino e bagno.



Pianta piano primo[cfr. Allegato n. 1/B per planimetria in scala].

Dall'esame degli ambienti interni dell'unità abitativa emergono i seguenti connotati:

- pavimentazione in pietra ceramica di taglio regolare, quadrato, medio epavimentazioni esterne in cotto di due differenti colori: stato conservativo - buono - ;



- pareti interne intonacate al civile: stato conservativo - buono - ;
- camino d'angolo rivestito in mattoni, pietra e legno, nel vano soggiorno: stato conservativo - buono - ;
- porte interne, in legno tamburato: stato conservativo - buono - ;
- infissi esterni e porta d'accesso, in lega di alluminio (anticorodal), dotati di vetro doppio, con intercapedine d'aria; persiane esterne in lega d'alluminio color caffè: stato conservativo - buono - ;
- davanzali delle finestre e soglie delle porte, in pietra;
- pareti del vano scala intonacate e tinteggiate in bianco;
-
- bagno rivestito con piastrelle in ceramica, color bianco, dotato di lavandino (dim. media), water, bidet, ampia doccia ed attacco per lavatrice;
- cucinino rivestito in piastrelle di ceramica solo lungo una parete;
- altezza interna variabile di metri 3,83.

Dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare:

- impianto elettrico e citofonico;
- sistemi radianti per riscaldamento invernale ad alimentazione elettrica;
- Alimentazione per ACS (acqua calda sanitaria) tramite boiler elettrico;
- impianto idrico-sanitario e fognario.

Stato di conservazione dell'unità abitativa

L'immobile versa in buone condizioni conservative, dal sopralluogo effettuato emerge come nel tempo è stata eseguita adeguata manutenzione dello stesso, in special modo per quanto concerne l'area del terrazzo e la facciata prospiciente lo stesso.

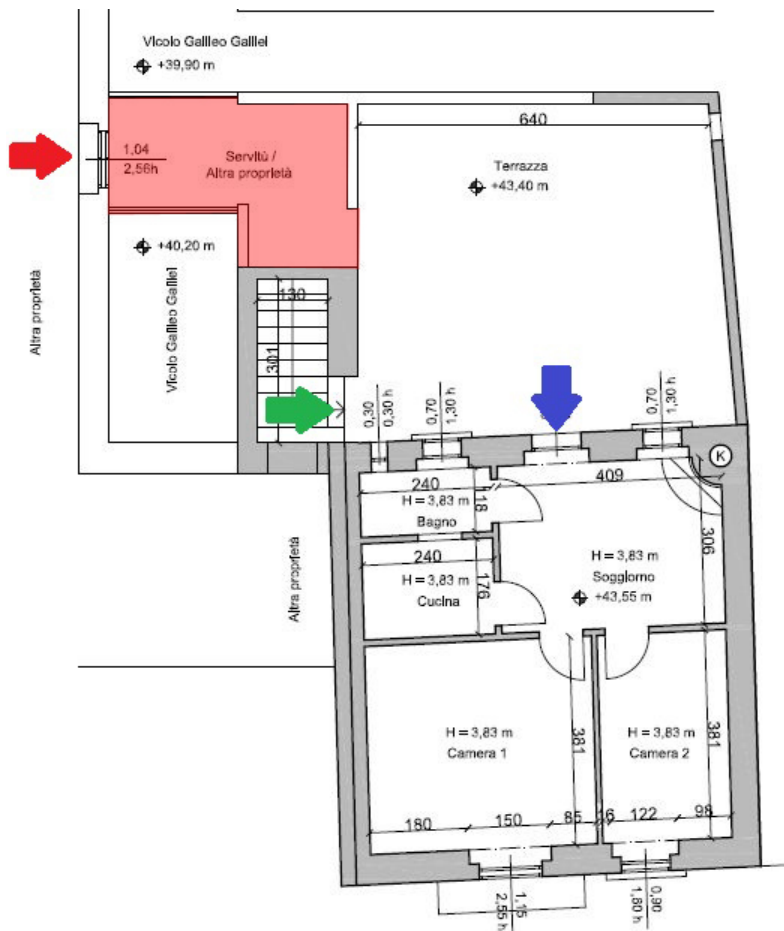
Per una più precisa analisi dello stato conservativo dei singoli elementi costituenti il bene immobile si rimanda all'elenco dei connotati sopraesposto.



3) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

L'immobile non è attualmente occupato da alcuno. Il sopralluogo, dello scrivente CTU presso lo stesso, è avvenuto, in data 13-11-2013, tramite la Sig.ra [REDACTED], sorella della debitrice, proprietaria per la quota di 1/4 dell'immobile.

Per accedere al bene nella sua interezza sono necessarie due chiavi: la prima, del portone al piano terra di Vico Galilei che consente l'accesso alla rampa di scale che porta al piano primo ed in particolare conduce sul terrazzo del Lotto 12 (percorso indicato in figura con la freccia verde), la seconda chiave è quella necessaria per accedere ai vani del lotto 12, parte dei quali si affacciano direttamente sul terrazzo appena menzionato (freccia blu in figura).



Elaborazione pianta piano primo: indicazione accessi e servizi



Esiste una servitù di accesso (area rossa in figura) dal momento che un altro immobile, confinante con quello in vendita, gode di affaccio, accesso e piccolo terrazzino (freccia ed area rossa) direttamente sul terrazzo di proprietà del lotto 12.

Il sottoscritto CTU è riuscito ad effettuare il sopralluogo del bene in vendita proprio grazie all'utilizzo di tale servitù, dal momento che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], che attualmente abita l'immobile confinante con quello in vendita (freccia ed area rossa), possiede le sole chiavi di accesso diretto all'interno dell'immobile (freccia blu) e non quelle del portone a piano terra su Vico Galilei (percorso di accesso dal piano terra: freccia verde). Le chiavi del portone a piano terra, che consentono l'accesso diretto al bene, sono in possesso della Sig.ra [REDACTED], figlia della [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 del lotto 12.

Le chiavi della sola porta, che consentono l'accesso ai vani interni (freccia blu) del bene, sono state consegnate, in data 11-02-2014, al custode giudiziario Dott. Romeo Fanelli dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED].

4) VINCOLI, ONERI GIURIDICI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La quota di Unità immobiliare da porsi in vendita risulta, secondo quanto previsto dal Verbale di Pignoramento Immobili n.726 (*Atto giudiziario del 11/05/2011, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lucera (Fg) al Num. di repertorio 325*), pari complessivamente a 1/4, contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed a favore della [REDACTED] [REDACTED].

L'immobile è posto in vendita per la quota di 1/4.

Il lotto presenta i seguenti proprietari con le seguenti

quote:

[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]. il [REDACTED]	Proprietà per 1/4



Si precisa che (con Atto Pubblico di Compravendita del 18-05-2011 in atti dal 09-06-2011 con Rogante Dott. Augelli Michele) il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], in regime di separazione dei beni, avrebbe acquistato la quota di bene pari ad 1/4 della Sig.ra [REDACTED]

L'ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Giulia Stano, in data 09-10-2012, dichiara la vendita per la quota di 1/4 del bene a favore del Sig. [REDACTED] e contro la Sig.ra [REDACTED], inefficace perché postuma alla data di pignoramento del bene stesso (data pignoramento:11-05-2011).

L'immobile è oggetto di Causa Civile 206/C/2007, [REDACTED] c/ [REDACTED] + 3, presso il Tribunale di Foggia, Articolazione Territoriale di Lucera.

La provenienza del bene è certa, a tal riguardo lo scrivente C.T.U. ha reperito presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera *atto di provenienza del debitore anteriore ai vent'anni dalla data del pignoramento*. Nel dettaglio trattasi:

Nota di trascrizione dell'atto di compravendita ricevuto in data 08-03-1974

n°: 2392 R.G.

n°:320452R.P.

del 09-03-1974

Con la quale si chiede la trascrizione a favore della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e contro la [REDACTED]

Tra i vari beni venduti con tale atto di compravendita risulta identificato in maniera certa il bene oggetto della seguente relazione di stima, identificato nella nota di trascrizione con i seguenti dati catastali: Foglio 19, Particella 814, Subalterno 6.
[cfr. Allegato 1/D. Atto di provenienza del debitore].

5) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Dall'analisi del fabbricato di che trattasi(in particolar modo dall'osservazione della struttura portante che risulta essere in muratura, delle linee architettoniche, della



tipologia di aperture di differenti dimensioni, delle finiture) emergono modalità costruttive delineanti l'epoca dell'impianto dello stabile, databile anteriormente al 1967.

Oltretutto lo stesso lotto è stato presumibilmente edificato in data anteriore al 1939, ossia in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.U. n.1150/1942 che ha regolamentato per la prima volta l'attività urbanistica tramite l'istituzione del provvedimento amministrativo per le costruzioni edilizie (licenza edilizia, art.31 e segg.).

Tanto premesso, a seguito di esplicita richiesta inoltrata al Comune di Rodi Garganico in data 13/08/2013 dallo scrivente C.T.U., non è stata reperita concessione edilizia alcuna inerente il bene, in maniera del tutto plausibile, considerata la data di edificazione dello stesso. Non è stata trovata documentazione relativa ai lavori di suddivisione interna del vano principale dell'immobile negli attuali tre vani, più bagno e cucinino ed all'abbattimento del piccolo vano, di altezza ridotta, avente funzione di ripostiglio, ubicato sul terrazzo. Per tali lavori eseguiti negli anni '90 circa, si richiedeva di produrre in Comune semplice Comunicazione di Inizio Lavori. Procedendo alla consultazione dei registri delle autorizzazioni e delle concessioni, rilasciate dal Comune di Rodi Garganico, non risulta registrato, a nome della defunta [REDACTED] alcun atto concessorio per i lavori in analisi, atteso che le "mere comunicazioni lavori" non venivano registrate ma solo protocollate ed acquisite agli atti.

6) VALUTAZIONE DEL LOTTO

6.1 Criteri di stima utilizzati e fonti estimative

In merito alla stima del più probabile valore di mercato dell'Unità abitativa, si precisa, in applicazione dei principi della dottrina estimativa, che la valutazione del bene può essere eseguita attraverso "*procedimento analitico*" oppure "*procedimento sintetico*". Nel caso in oggetto si è adottato il *metodo* di tipo *sintetico* dal momento che, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione nel contesto urbano e la data di presumibile realizzazione, risulta essere nella fattispecie estimativa il più appropriato e come tale più attendibile.



Nel dettaglio tra i metodi di stima di tipo sintetico è stato adottato il *metodo dell'approccio comparativo di mercato* tramite il quale si giunge alla stima del più probabile valore venale dell'immobile, attribuendo alla superficie del bene, il valore unitario di mercato (€/mq.), opportunamente determinato fissando una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di valutazione.

Successivamente si tiene conto della peculiarità del bene oggetto di stima e delle sue caratteristiche intrinseche, tramite l'utilizzo di un insieme di coefficienti di stima delle caratteristiche esclusive dell'immobile, che permettono di arrivare alla determinazione di un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale.

Si sottolinea che la valutazione dei coefficienti applicati è stata effettuata tramite comparazione tra le caratteristiche intrinseche del fabbricato oggetto di valutazione e quelle ordinarie di altri fabbricati usati, in stato conservativo normale ed inerente a quello più frequente in zona, ubicati nel nucleo urbano del Comune di Rodi Garganico.

La stima è stata svolta con la seguente procedura:

1. Determinazione tipologica del fabbricato da stimare (paragrafo n.2)
2. Calcolo della Superficie commerciale del bene
3. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: "*valore unitario ordinario*"
4. Stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "*valore unitario reale*"

6.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Nel redigere la relazione di stima, il sottoscritto C.T.U. si è avvalso della misura metrica diretta, quale fonte geometrica al fine di ricavare le superfici reali di stima. Successivamente è stata verificata la corrispondenza geometrica tra quanto rilevato in sito e quanto depositato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano evidenziando, di volta in volta, a seconda dei casi, la corrispondenza, l'anomalia, la diversità o l'assenza tra ciò che è stato rilevato e ciò che risulta agli atti del catasto. I dati metrici desunti sono esplicitati in forma tabellare negli elaborati planimetrici prodotti in allegato alla C.T.U., fornendo nel dettaglio i valori relativi alla superficie netta ed alla superficie lorda



dell'immobile ed operando la distinzione tra superficie principale e superficie secondaria [*cfr. Allegato n. I/C*].

Si sottolinea come, nel calcolo della superficie lorda, i muri di confine con altra proprietà vengono considerati per una superficie pari alla metà di quella complessiva.

Nelle tabelle sottostanti si esplicita la procedura e i relativi dati (Sup. principale, Sup. secondaria, Coeff. rapporti mercantili) che hanno portato alla determinazione delle superfici commerciali complessive.

IMMOBILE A

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (camera, sogg..)	$S_p = 59,50$	x	1	59,50
Sup.secondaria (scale)	$S_{s2} = 15,30$	x	0,60	9,18
Sup.secondaria (balcone/terrazzo)	$S_{s2} = 41,90$	x	0,40	16,76
Superficie commerciale complessiva			Sc =	85,44

(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati propri dei "Manuali di Estimo" tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in analisi)

6.3 Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi:

"valore unitario ordinario"

La definizione del "Valore Unitario Ordinario" (€/m²) è stata condotta mediante l'analisi dell'insieme di dati estimativi ricavati e analizzati da riviste di settore, database informatici di appurata attendibilità e coerenza con l'andamento dei prezzi immobiliari nel tempo (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Risorse Immobiliari); il tutto integrato inevitabilmente con indagini di tipo diretto sul territorio, presso agenzie immobiliari.

Si è conseguentemente ricavato per un immobile ubicato nell'abitato del Comune di Rodi Garganico, dotato di regolarità sotto il profilo urbanistico ed inserito in zona urbanistica equivalente a quella dell'immobile oggetto di stima, il seguente valore:

$$V_{uo} = 1.500,00 \text{ €/m}^2$$



6.4 Stima dei coefficienti di differenziazione, determinazione del "valore unitario reale" e del valore del Lotto

Determinato il Valore Unitario *Ordinario* sono stati valutati i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento necessari al fine di giungere al Valore Unitario *Reale* $V_{ur}(\text{€/m}^2)$

Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento: per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro relativa influenza sul valore di mercato del bene, si fa riferimento al seguente quadro sinottico:

IMMOBILE A

Tipo di coefficiente	Correlazione contesto urbano/fabbricato	Coefficiente
Centralità (centro storico) (Γ_1)	sotto i 100 mt	1,10
Vicinanza (el. di pregio) (Γ_1)	sotto i 30 mt	1,08
Caratt. est. visuale (Γ_2)	fruizione diretta	1,21
Caratteristiche funzionali della zona urbana (Γ_3)	primarie, sec, terz, (gas, scuole, giardini, negozi)	1,03
Rapporto strumentale complessivo della zona (Γ)		1,480
Tipo di coefficiente	Caratteristiche intrinseche fabbricato	Coefficiente
Caratteristiche funzionali (Δ_1)	impianto riscald. autonomo	1,00
Caratteristiche estetiche/sociali (Δ_2)	estetica delle facciate	1,01
	decorazione ed ornamenti	1,00
	estetica scale edificio	1,01
	estetica portone edificio	1,00
	cause penali e/o civili	0,994
Caratteristiche di conservazione (Δ_3)	conservazione intonaco	0,95
	tinteggiatura facciate	0,95
	stato manto di copertura	1
	stato fondazioni	1
	stato muri portanti	1
	stato imp. Riscaldamento	0,87
Rapporto strumentale complessivo dell'edificio (Δ)		0,796
Caratteristiche (Ω_1)	illuminazione	1,00



funzionali	ventilazione	1,01
	dimensione ambienti	1,01
	disposizione ambienti	1,00
	ambienti di deposito	1,00
	Classe Energetica alloggio	0,90
	Sprovvisto di posto auto	0,90
Caratteristiche posizionali (Ω_2)	affaccio prevalente	1,10
	piano intermedio (primo/secondo)	0,90
Caratt. Dimensionali (Ω_3)	Tra $\text{m}^2 81,00$ e $\text{m}^2 100,00$	0,999
Rapporto strumentale complessivo dell'alloggio (Ω)		0,817

(*) I rispettivi coefficienti di piano sono stati valutati tenendo conto della tipologia di fabbricato: edifici senza ascensore, di tipo indipendente composti da due soli livelli di piano oltre il piano terra.

Si giunge conseguentemente alla seguente formulazione:

$$V_{uoimm} = S_c * (\Gamma * \Delta * \Omega)$$

dove:

V_{imm} =valore immobiliare unitario aggiustato;

S_c = superficie commerciale complessiva;

Γ = rapporto strumentale complessivo della zona;

Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;

Ω = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

ed alla determinazione del:

Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale: 0,962

La valutazione dei coefficienti, determinati nella terza colonna della tabella, è scaturita tramite comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati usati in stato conservativo di tipo normale (riferito a quello più frequente in zona), situati nell'abitato del Rodi Garganico.

In sintesi si giunge ai seguenti risultati

IMMOBILE A

Valore unitario ordinario: 1.500,00 €/m²



Coeff. di apprezz./depr. : 0,962

Valore unitario reale: $V_{uo} * C_{ad} = 1'443,00 \text{ € /m}^2$

Valore di mercato U.I.U.:

$V_{imm} = S_c * V_{ur} = [(85,44 \text{ m}^2) * 1'443,00 \text{ € /m}^2] = \text{€ } 123'289,92$

In cifra tonda **€ 123'000,00**

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobile A è di
è di **euro 123'000,00** (euro centoventitremila/00).

Il valore stimato del LOTTO n° 12 è costituito dalla quota pignorata pari a 1/4 ed è
quindi **pari, considerato il valore dell'immobile A ad:** euro 123'000,00 x 1/4 =
euro 30'750,00 (euro trentamilasettecentocinquanta/00).

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti atti:

- 1/A - Documentazione catastale;
- 1/B - Documentazione urbanistico - amministrativa;
- 1/C - Planimetria dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici dell'immobile;
- 1/D - Atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa;
- 1/E - A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica;
- 1/F - Rilievo fotografico.

Torremaggiore, lì 25-10-2014

Il C.T.U.
(ing.arch. Angelo Moffa)



Bibliografia, sitografia

- Carraro Moda G., *Estimo professionale. Economico tecnico giuridico sociale*, Roma, La legislazione tecnica, 2012
- Castello G., *Stima dei beni residenziali. Metodi e applicazioni per la valutazione degli asset residenziali*, Palermo, Grafill, 2012
- Carvelli. P., Paglia F., *Manuale dei coefficienti di differenziazione. Guida per l'individuazione il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione*, Roma, EPC Editore, 2011
- Ferrero C., *La valutazione immobiliare. Principi e metodologie applicative*, Milano, EGEA, 1996
- Amicabile S., *Manuale di estimo. Estimo generale, civile, legale, rurale, ambientale e catastale*, Milano, Hoepli, 2011
- Curatolo M. Napolitano L., *Stima delle aziende turistico ricettive. Criteri e metodi di valutazione, albeghi, pensioni, residence, strutture complementari*, Roma, Dei Editore, 2009
- Clarizia R., *Mutuo ipotecario e leasing immobiliare. Confronto tra le modalità di soddisfazione del credito*, in *Quaderni Assilea*, Aprile 1999.
- Hoesli m., Morri G., *Investimento immobiliare. Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Milano, Hoepli Editore, 2010
- Mazza A., Morri G., *Finanziamento immobiliare. Finanziamenti strutturati, leasing, mezzanine e NPL*, Milano, EGEA, 2010
- Iovine A., *L'attribuzione della rendita catastale e la tutela dei cittadini. Esempi di calcolo per unità a destinazione ordinaria e speciale*. Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2011
- Gismondi R., Russo M.A., *Il profilo turistico dei comuni del Parco Nazionale del Gargano*, Milano, Franco Angeli, 2007
- Canestrelli E. and Costa P., 1991, *Tourist Carrying Capacity. A Fuzzy Approach*, *Annals of Tourism Research*
- Milazzo I., *Voltura 1.0 e Docte 2.0. Guida alle procedure*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2011
- Lupica Spagnolo S., *Guida alla certificazione energetica. Leggi Nazionali aggiornate, norme tecniche aggiornate, leggi regionali*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2009
- Di Nicola M., *Operare e progettare con il Testo Unico dell'edilizia. Guida operativa con formulario*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2010
- Zevi L., *Il nuovissimo manuale dell'architetto*, Roma, Gruppo Mancosu Editore, 2007
- www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione
- http://www.bancaditalia.it/statistiche/rapp_estero/turismo-int
- <http://www.tecnocasa.it/site/it/immobiliare/tecnocasa.html>
- <http://www.cogefim.com/>
- <http://www.alberghivendita.com/>
- <http://www.venditaalberghi.com/>
- <http://www.agenziadomus.it/it/hotel/index>
- <http://www.immobilidipregioinvendita.com>

