

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	275/2025
Giudice	Dott. ssa Paola Salmaso
Creditore intervenuto	IQERA ITALIA SPA
Parte esecutata	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	LOTTO UNICO

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.it tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Martina Tregnago - martinatregnago@gmail.com

STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian Luca merlin

via Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230
e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	5
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN Mozzecane – v. Duca degli Abruzzi n 42	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Anagrafe Mozzecane	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1	Contesto	6
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	13
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	18
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	20
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	20
D.1.13	Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1	Consistenza	21
D.1.13.2	Criteri di stima	23
D.1.13.3	Stima.....	23
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	25

1

ALLEGATI LOTTO UNICO**E.1A Titoli di provenienza del bene (atto 2009)****E.1B Titoli di provenienza del bene (atto 1997)****E.2. Certificato stato civile anagrafe degli esecutati e di residenza****E.3. Visura aggiornata****E.4. Planimetrie catastali****E.5. Estratto storico del Catasto****E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate XXXXXXXXXXXXX****E.7. Titoli abilitativi n. 22/1983-n.3/1981****E.8. agibilità del 25.03.1983****E.9. Visura ipotecaria venditore****E.10. Note di trascrizione 17.11.2025****E.11. Fotografie degli interni****E.12 Fotografie degli esterni****E.13. Dati comparativi acquisiti e fonte**

Tribunale di Verona E.I. n 104/2025 R.E.**Giudice: Dott.A.BURTI****Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri****Custode: IVG**

schede sintetiche di riepilogo

A.1 SCHEDE SINTETICHE LOTTO 1

Procedura	RGE 275/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un appartamento, cantina e autorimessa
Tipologia immobile	Appartamento a piano primo e cantina e autorimessa al piano interrato, di un edificio Sup. commerciale mq 88
Ubicazione	Mozzecane via Degli Abbruzzi n. 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Mozzecane (VR), Foglio 19 map. n°: 427 sub. 6 – 15
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 90.000
Stato di occupazione	L'appartamento risulta occupato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 6032 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	no –
NOTE	

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.





↓ Via Duca Degli Abruzzi n 42

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, al Foglio 19, con

mappali 427 sub 6 cat. A/2 – cl 2– consistenza 5.5 vani – dati superficie mq. 94 via Duca Degli Abruzzi – p.S1-1- RC € 298.25

mappali 427 sub 15 cat. C/6 – cl 4– consistenza 15 mq – via Duca Degli Abruzzi – p.S1- RC € 46.48

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti da pignoramento, per caratteristiche di omogeneità e interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un unico lotto, risultando così composto da: unità abitativa e la sua pertinenza cantina.

Pertanto, si ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili_.



D LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N.42

D.1.1 Proprietà

La proprietà è stata acquistata - per il diritto di piena e intera proprietà –

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà di ½

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà di ½

in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Federici in data **08/01/2009 rep. 48630** trascritto in data 22/01/2009 ai nn. 2708 RG e 1801 RP dai venditori

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per usufrutto e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per nuda proprietà quota ½ cad.

Precedentemente i sig. XXXXXXXXXXXX acquistava con atto Not Federici rep 25821 del **17.06.1997**, trascritto il 14.04.1997 rg 22008 rp 15938

D.1.1.1 Ricerche presso Anagrafe

Effettuate ricerche presso l'Anagrafe di Mozzecane in data 27.01.2026, a carico degli eseguiti, è risultato che:

XXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in via degli Abruzzi n.42 Mozzecane

XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in via degli Abruzzi n. 42 Mozzecane

I Sigg. Baciù Amalia e Vasile hanno presentato al comune di Mozzecane la documentazione attestante lo stato civile di coniugati ma non hanno presentato la richiesta di trascrizione del loro atto di matrimonio.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

- Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, al Foglio 19, con
- **mappali 427 sub 6** cat. A/2 – cl 2– consistenza 5.5 vani – dati superficie mq. 94 via Duca Degli Abruzzi – p.S1-1- RC € 298.25
- **mappali 427 sub 15** cat. C/6 – cl 4– consistenza 15 mq – via Duca Degli Abruzzi – p.S1- RC € 46.48



- **variazione** 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie dati derivanti da pratica n. VR049814 – in data 06.12.2013 bonifica identificativo catastale n. 241168.1/2013
- **variazione** 07/07/2015 pratica n. VR0118621 in atti dal 07.07.15 G.A.F codifica piano incoerente n. 42276.1/2025



– via Duca degli Abruzzi 42

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, in zona completamente edificata, servita, di facile accesso, condominio ad angolo prospiciente la via principale, eretto per tre piani fuori terra ed uno interrato con strada privata che si affaccia sulla via Duca degli Abruzzi.





via Duca degli Abruzzi 42

Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di condominio in oggetto è composto da tre piani fuori terra, e uno interrato, senza ascensore e articolato in un pozzo scale, completamente oltre al piano interrato dotato di autorimesse con accesso da scivolo privato.

Il fabbricato risulta realizzato tra 1981-1983, in modesto stato manutentivo come l'appartamento.

L'abitazione è posta al piano primo, con accesso da scala condominiale.

L'abitazione si articola in soggiorno, cucina, n. 1 bagno (finestrato), n.2 camere da letto e n. 2 balconi.

Le finiture dell'immobile e il grado di manutenzione sono appena discrete, approssimativamente risalenti all'epoca di realizzo ad esclusione della porta vetri che separa la zona giorno dalla zona notte che ha i vetri rotti .

L'appartamento ha le finiture, con pavimento in ceramica per tutto l'appartamento

Il rivestimento in ceramica è presente sia in cucina (con altezza 1.60 m.) su due lati che nel bagno con altezza 2.40.

I serramenti sono in legno e vetrocamera e avvolgibili in pvc, così come le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro per la separazione a zona soggiorno e corridoio e sopra luce

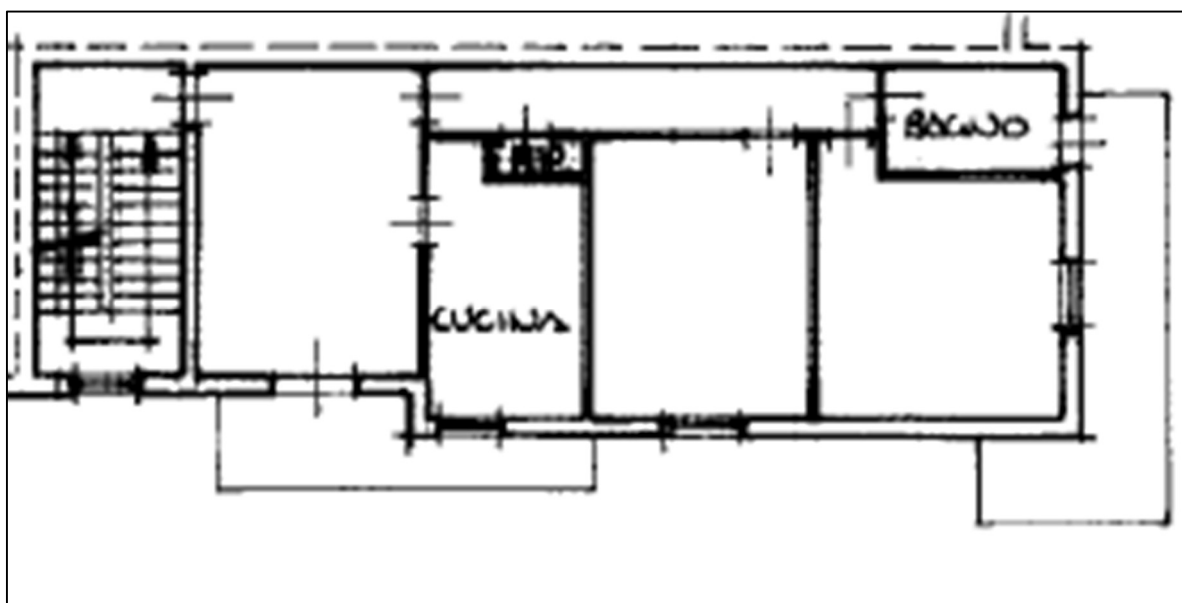


in vetro della porta del bagno, le rimanenti sono in legno impiallacciato Tanganika tipiche dei medesimi anni, mentre il portoncino d'ingresso è blindato.

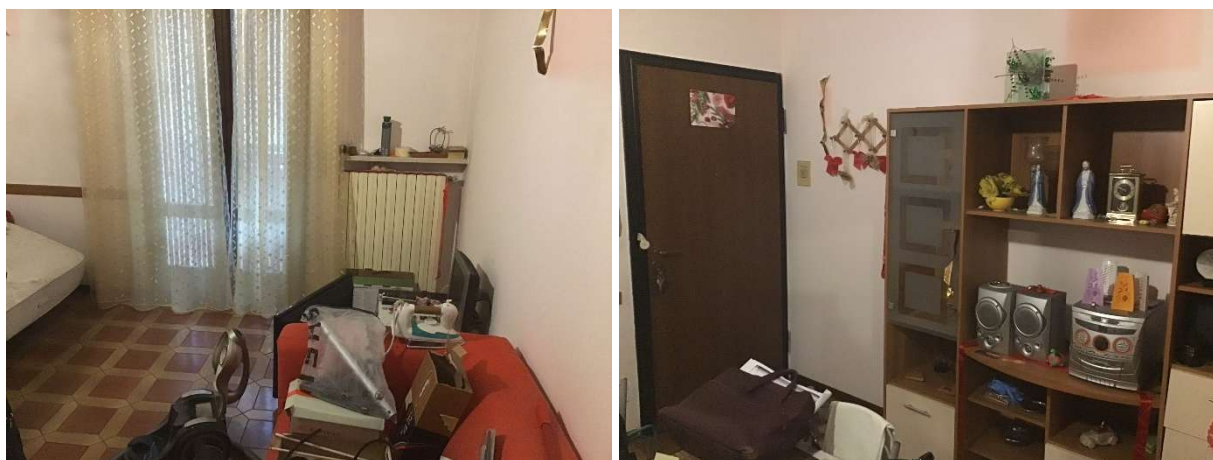
Il bagno è articolato in lavandino wc, bidet, lavatrice e vasca, lo sciacquone non funziona.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo caldaia, non si conosce se funzionante e in aggiunta un boiler elettrico per acqua sanitaria, gli elementi radianti sono in ghisa, posti sottofinestra e/o laterale.

Sono esistenti n.2 balconi a servizio delle stanze dotate di portafinestra, soggiorno, camera e bagno



Ingresso- soggiorno





cucina



camera



camera





bagno



Corridoio



Garage





Cantina

D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

*La pertinenza privata è una cantina posta al piano interrato.
Le parti condominiali sono rappresentate dal vano scale, ascensore,
la cantina pertinenziale ha pavimento in battuto di cemento e porta in metallo e l'autorimessa
ha pavimento in cemento e basculante in metallo.*



Corridoio cantine

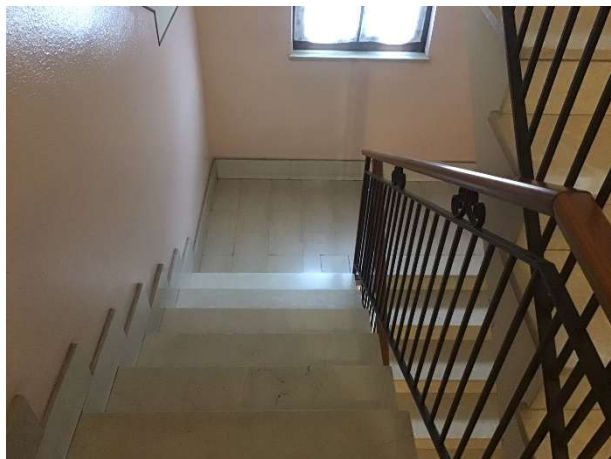


vano contatori condominiale



D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale alla scala è unico via Duca degli Abruzzi



Scala condominiale



accesso pedonale

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Mozzecane, ATTUALE è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11 dicembre 2025. Questo piano è uno strumento di attuazione urbanistica.

Zona B- di Completamento residenziale

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

*Si attesta la **conformità tra gli intestatari** catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie relative al titolo di acquisto, poiché l'intestazione è identificata:*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà di ½

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà di ½

*E anche per quanto concerne la **conformità catastale** della planimetria rispetto lo stato di fatto risulta conforme .*



D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni :

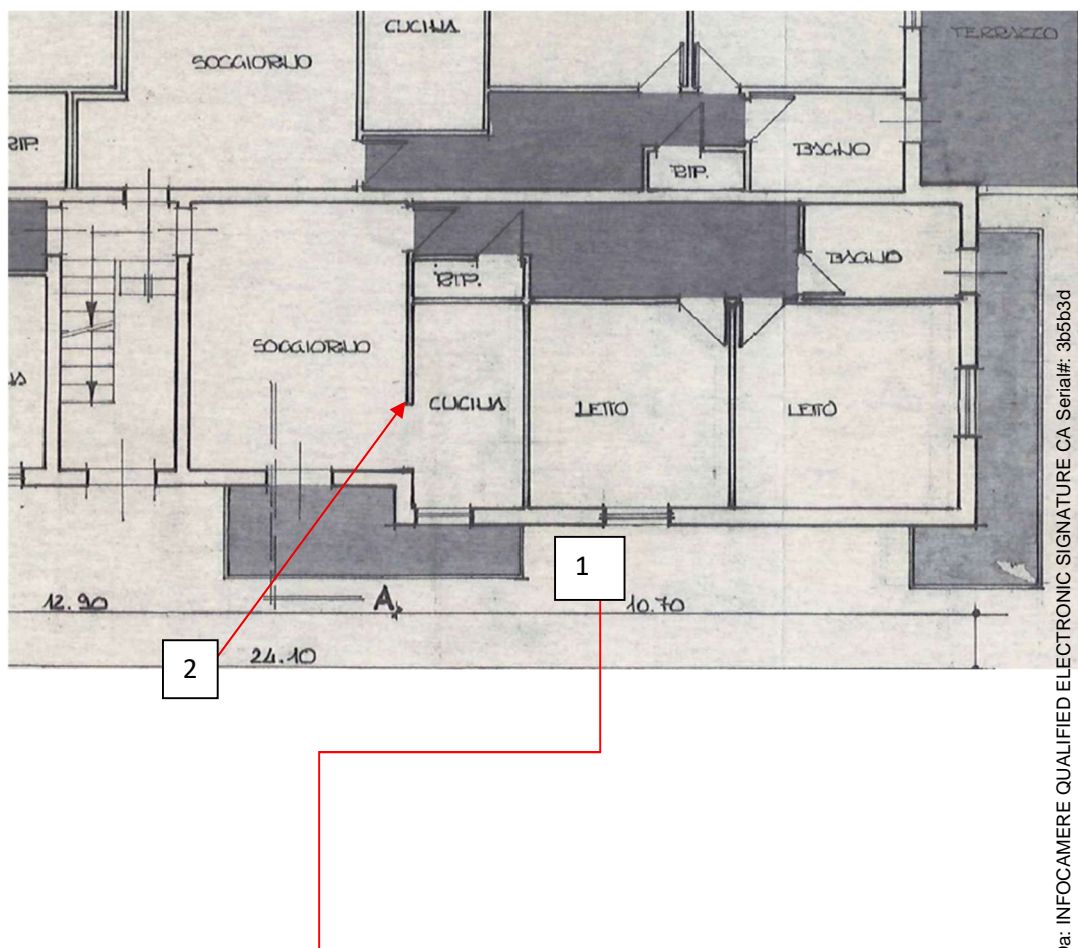
- Concessione edilizia n. 3 del 19.01.1981 per la costruzione del fabbricato e successiva variante n.22 del 22.03.1983 prot 2263/81
- ABITABILITA' -rilasciata il 25.03.1983

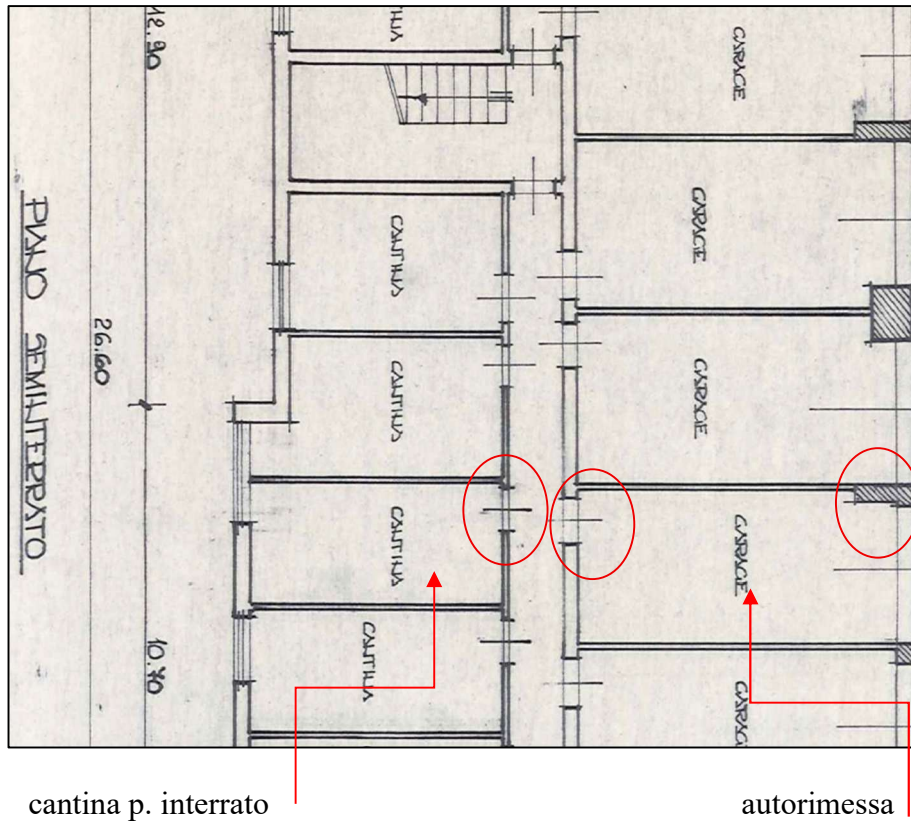
LA CONFORMITA' EDILIZIA

Si riscontrano difformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio,

Con riferimento alla conc. edilizia di costruzione edilizia di abitabilità 1983

1. La difformità è individuata sulla posizione della parete del bagno rispetto la camera principale confinante
2. la parete e porta della cucina rispetto al soggiorno





le difformità riscontrate sono

3. Diversa posizione della porta d'ingresso cantina posta sul lato opposto
4. diversa posizione della porta dell'autorimessa e pilastrino presente sul lato opposto di quanto autorizzato

Le difformità riscontrate ai punti 1-2-3, necessitano di una sanatoria a mezzo di una CILA

La sanzione amministrativa, per unità immobiliare ammonta a € 1032,

La pratica edilizia ammonta a € 5.000.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L' immobile risulta occupato dagli esecutati.



D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria** – iscritta 22.01.2009 rg 2709 rp 352 – a favore VENETO BANCA SPA – iscr. . € 221.400 cap. € 123.000 – durata 30 anni - beni Mozzecane fog 19 map 354 sub 6-15
- **Pignoramento immobiliare** – a favore AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA – trascritto 17/11/2025 RG/RP 47528/34690 , da verbale di pignoramento rep. 8155 del 23.10.2025

D.1.8.2 oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano oneri o vincoli opponibili

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non esiste un amministratore, attualmente gestisce le spese comuni (luci scale e pulizie) un condomino XXXXXXXXXXXXXXXX, l'ammontare delle spese al momento è di e 80/annui

D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Non si tratta di immobile strumentale .

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di edilizia convenzionata .

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto1 in oggetto è composto dalla sola abitazione con pertinenze e costituiscono LOTTO UNICO



D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 427
Abitazione	Mq 88	SUB 6
Balconi	Mq. 18.58	SUB 6
cantina	Mq 9.70	SUB 6
garage	Mq 15.00	SUB 15

La superficie è comprensiva delle murature perimetrali e in mezzeria per quelle confinanti.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per valutazione degli immobili si intende utilizzare il market comparison approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: il complesso si distingue con la seguente tipologia: abitazioni nella medesima zona

D.1.13.3 Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, si sono rinvenute compravendite che vengono allegate

Indagini di mercato e compravendite:

Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche, tenuto conto la tipologia, la superficie, l'ubicazione.



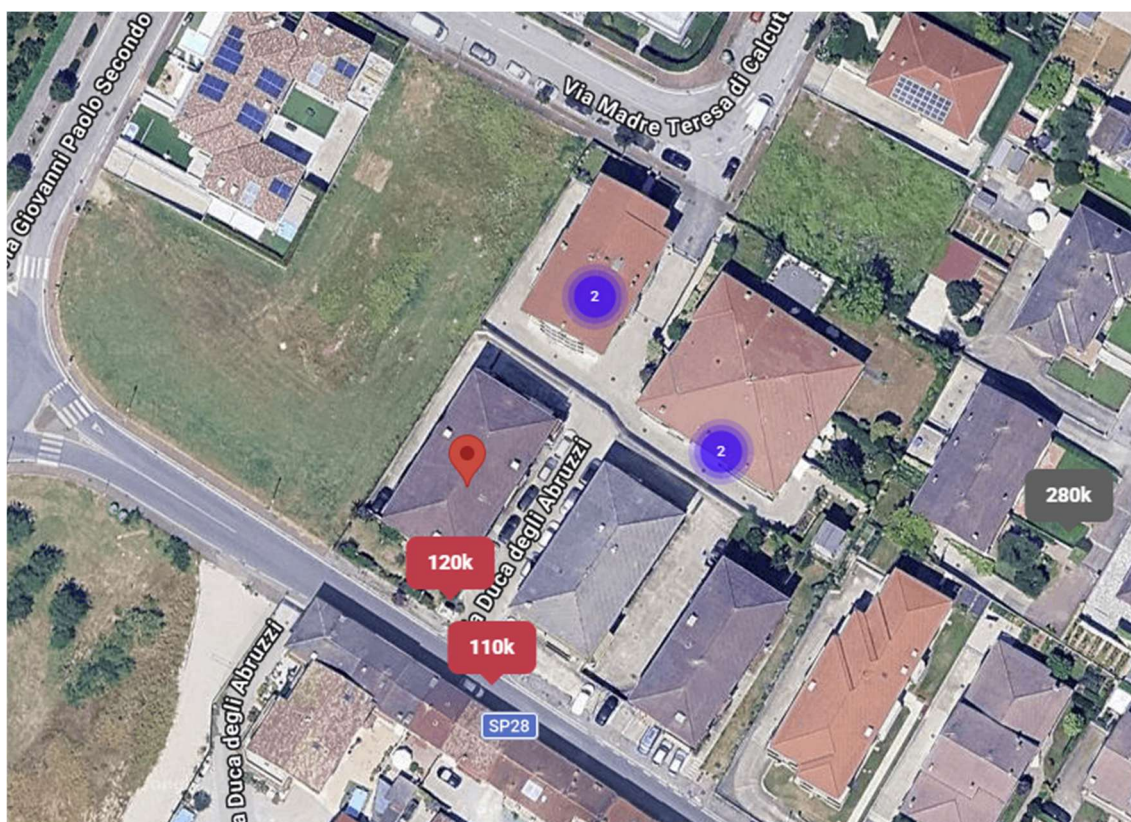
D.1.13.4 Comparabili

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In data 20/01/2026 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 18/04/2024 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Mozzecane (VR), VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 42, al piano n 2 dello stabile costruito nel 1981 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 19 mapp. 427 sub. 23 con una superficie di mq 94,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 15,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1981.

Comparabile B. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 03/11/2025 al prezzo di 119.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA GIOVANNI XXIII n. 4, al piano terra 0 dello stabile costruito nel 1980 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 19 mapp. 200 sub. 1 con una superficie di mq 118,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 14,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1980.

Comparabile C. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 14/02/2024 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Mozzecane (VR), VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 59, al piano terra dello stabile costruito nel 1981 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 19 mapp. 427 sub. 21 con una superficie di mq 93,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 19,00, Superficie Balcone di mq 18,00, Superficie Cantina di mq 11,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1981.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	110.000,00	119.000,00	120.000,00	?
Data DAT	18/04/2024	03/11/2025	14/02/2024	28/01/2026
Sup. Principale SUP (mq)	94,00	118,00	93,00	94,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	15,00	14,00	19,00	15,00
Superficie Balcone BAL (mq)	18,00	0,00	18,00	18,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	11,00	10,00
Livello Piano LIV (n)	2	0	0	1
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	1981	1980	1981	1981

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$



Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	2.016,67	297,50	2.400,00
SUP [€]	0,00	-22.848,00	952,00
BOX [€]	0,00	476,00	-1.904,00
BAL [€]	0,00	5.140,80	0,00
CAN [€]	2.380,00	2.380,00	-238,00
LIV [€]	-1.089,11	1.190,00	1.200,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	0,00	200,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	113.307,56	105.836,30	122.410,00
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 28/01/2026:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 113.851,29$$

Arrotondabile **ad € 114.000**

D.1.13.5 correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 5000
- Sanzione amministrativa € 1032
- Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (, n.1 pignoramento, 1 ipoteca volontaria)
€ 329
- Tot detrazioni € 6.032 + 329

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 6.361**

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% **€ 17.100**



D.1.13.6 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 23.461 - € 90.539

€ 90.539 CHE SI ARROTONDA A € 90.000

D.1.13.7 Adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.8 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie

D.1.13.9 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 90.000**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 27.01.2026

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1A Titoli di provenienza del bene (atto 2009)
- E.1B Titoli di provenienza del bene (atto 1997)
- E.2. Certificato stato civile anagrafe dell'esecutato e di residenza
- E.3. Visura aggiornata
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Elaborato planimetrico
- E.6A Ispezioni ipotecarie aggiornate XXXXXXXX

Tribunale di Verona E.I. n 104/2025 R.E.

Giudice: Dott.A.BURTI

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: IVG



-
- E.6B Ispezioni ipotecarie aggiornate XXXXXXXXXXXX
 - E.7A. Titoli abilitativi N. 3/1981-
 - E.7B. Titoli abilitativi N.22/1983
 - E.8. agibilità Del 25.03.1983
 - E.9. Note di trascrizione pignoramento
 - E.10. Nota di Nota iscrizione
 - E.11 Fotografie degli interni
 - E.12. Fotografie degli esterni
 - E.13. Dati comparativi acquisiti e fonte

