

[REDACTED]

---

[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale: [REDACTED]

**RAPPORTO DI STIMA**  
**Beni siti in Padova (PD)**  
**Via Uruguay 71**

**LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Zambon

[REDACTED]

[REDACTED]

---

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. [REDACTED] ha ricevuto l'incarico professionale di perito estimatore dal Liquidatore [REDACTED].

A tal riguardo, si riporta di seguito il rapporto di valutazione dei beni immobili ricompresi nel succitato fondo immobiliare siti in **Padova (PD) in Via Uruguay 71 – lotto unico**, il cui contenuto è legato alle risultanze dell'analisi documentale così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio
- Acquisizione dei titoli di proprietà
- Acquisizione dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova
- **Sopralluogo eseguito il 18/10/2024** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Il presente elaborato viene redatto al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima così come definito dagli International Valuation Standards:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Con la precisazione che il valore di stima verrà aprioristicamente decurtato del 15%, al fine di favorirne l'alienazione a breve termine e per tenere conto dell'immediatezza delle condizioni di vendita giudiziaria dei beni e della conseguente mancata operatività della garanzia per eventuali vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportate nel presente elaborato.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida.

In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### **A. Quota di 1/1 di piena proprietà di un ufficio posto al primo piano del fabbricato B – lato Est – del complesso condominiale “Maltauro 1” con annesso garage al piano seminterrato.**

Nella vendita è compresa la comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del CC ed in particolare, da un esame dell'elenco subalterni, si annoverano i seguenti beni comuni non censibili:

- sub 2: b.c.n.c. ai sub dal 3 al 101 (spazio manovra, cortile e verde)
- sub 30: b.c.n.c. ai sub dal 3 al 44 99 (spazio di manovra)
- sub 32: b.c.n.c. ai sub 77, 84 (vano scala)
- sub 36: b.c.n.c. ai sub 76, 77, 83, 84 (impianto di condizionamento)
- sub 40: b.c.n.c. ai sub 29, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 90, 91, 94, 95, 97, 100, 136, 137, 137, 145 (centrale termica)
- sub 71: b.c.n.c. ai sub 29, 100 e dal 72 al 98 e al 145 (galleria al piano terra)
- sub 101: b.c.n.c. ai sub 76, 77, 83, 84, 100 (terrazza)

Salvi altri più esatti ed attuali e meglio indicati nel regolamento di condominio.

### **Quota e tipologia del diritto**

#### **Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI PADOVA

#### **Ufficio sito al primo piano**

- **Foglio 146 Particella 74 Sub 84**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 8,5 Vani, Superficie Catastale 239 mq, Rendita € 3.972,84; indirizzo via Uruguay 71 piano:1; Coerenze e confini:

- Nord, Sud, Ovest: sub. 98
- Est: sub 83

Salvo altri più esatti ed attuali

#### **Garage al piano seminterrato**

- **Foglio 146 Particella 74 Sub 42**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 36 mq, Superficie Catastale 37 mq, Rendita € 87,38 ; indirizzo via Uruguay 71 piano: S1; Coerenze e confini:

- Nord: sub. 41
- Est: area scoperta
- Sud, Ovest: sub 30

Salvo altri più esatti ed attuali

## **Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI PADOVA

- **Foglio 146 Particella 74**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 01.56.61 mq  
(Sedime del fabbricato che racchiude le unità oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 73
  - Sud: Corso Stati Uniti
  - Ovest: Via Uruguay
  - Est: Corso Argentina
- Salvo altri più esatti ed attuali

## **Conformità catastale**

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione, per il sub 84, per la realizzazione di pareti divisorie interne tese a partizionare i luoghi di lavoro e ricavare più stanze ad uso ufficio.

Fatta salva l'eventuale rimozione dei divisori da parte del futuro acquirente, per la regolarizzazione catastale finalizzata a far combaciare la planimetria catastale con il reale stato dei luoghi, si prevede la predisposizione di una pratica di aggiornamento DOCFA.

Oneri e spese di regolarizzazione (fatte salve ulteriori e diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 1.000,00

**Non si dichiara la conformità catastale.**

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà di un ufficio al primo piano del fabbricato "B" – lato Est – del condominio "Maltauro 1" con annesso garage al piano seminterrato, il tutto sito in Padova (PD), zona industriale in località "Camin".

Caratteristiche zona:

Via Uruguay è ubicata in una zona periferica della città, nella parte orientale di Padova, fra corso Brasile e corso Argentina, a breve distanza dal casello autostradale (autostrada A4).

L'area denominata "Zona industriale sud" è costituita da edifici di recente edificazione, adibiti a destinazione industriale, terziaria e per il commercio all'ingrosso.

L'accessibilità con mezzi di trasporto è ottima, la vicinanza alle maggiori arterie di traffico permette rapidi collegamenti con il resto del territorio comunale ed extra-comunale.

I trasporti pubblici di superficie, sufficienti per numero e frequenza, transitano lungo la strada.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

I beni non sono occupati.

#### **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:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### *4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### **4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici:**

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

###### *- Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480  
in data 28/11/2008,  
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10363.  
Importo totale: € 194.697.763,02.; Importo Capitale: € 77.879.105,21.

###### *- Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480  
in data 28/11/2008,  
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10364.  
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

###### *- Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480  
in data 28/11/2008,  
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10365.  
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

[REDACTED]

- *Ipoteca volontaria a favore di*

[REDACTED]  
contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
a rogito del Notaio [REDACTED] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480  
in data 28/11/2008,  
iscritta a Bologna in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10366.  
Importo totale: € 87.023.857,37.; Importo Capitale: € 34.809.542,95.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

***Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:*** il fabbricato soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

### ***Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:***

Nella vendita è compresa la comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del CC ed in particolare, da un esame dell'elenco subalterni, si annoverano i seguenti beni comuni non censibili:

- sub 2: b.c.n.c. ai sub dal 3 al 101 (spazio manovra, cortile e verde)
- sub 30: b.c.n.c. ai sub dal 3 al 44 99 (spazio di manovra)
- sub 32: b.c.n.c. ai sub 77, 84 (vano scala)
- sub 36: b.c.n.c. ai sub 76, 77, 83, 84 (impianto di condizionamento)
- sub 40: b.c.n.c. ai sub 29, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 90, 91, 94, 95, 97, 100, 136, 137, 137, 145 (centrale termica)
- sub 71: b.c.n.c. ai sub 29, 100 e dal 72 al 98 e al 145 (galleria al piano terra)
- sub 101: b.c.n.c. ai sub 76, 77, 83, 84, 100 (terrazza)

Salvi altri più esatti ed attuali e meglio indicati nel regolamento di condominio.

Parcheeggio comunale: in base a quanto riportato nel regolamento condominiale, il Comune di Padova è proprietario di n. 150 posti auto sull'area scoperta individuata ai sub. 49, 50, 51, 52, 53 i quali sono stati ceduti a titolo gratuito al Condominio Maltauro 1. Il Comune si è tuttavia riservato il diritto di ritirare l'uso a titolo gratuito di tali parcheggi in qualsiasi momento.

L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, con annesse caldaie installate nel 1989 all'interno di centrali termiche dedicate, relativamente alle quali è stato emesso dal Comando Provinciale dei VVFF di Padova specifico CPI, del quale non si è a conoscenza dei successivi rinnovi.

L'impianto di raffrescamento è di tipo condominiale ed è costituito da un gruppo frigo installato nel 1989 di tipo parzializzabile con condensazione ad acqua, la cui documentazione è in custodia presso l'Amministratore del Condominio.

Sarà cura del futuro aggiudicatario del bene assumere informazioni di dettaglio presso l'Amministratore di Condominio in ordine ai millesimi di proprietà, alle dotazioni condominiali (ivi compreso il riscaldamento ed il raffrescamento), ai bilanci consuntivo e preventivo, alle spese medie annue di gestione dell'immobile, ad eventuali spese scadute e/o straordinarie già deliberate o in fase di approvazione.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III**

**Ulteriori avvertenze:**

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Di tutto quanto sopra elencato se n'è tenuto forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/difformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni oggetto di stima risultano conferiti dalla società [redacted] al [redacted]

[redacted]

In virtù dell'atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 28/11/2006 Rep. 2385, trascritto a Padova il 05/01/2007 RG 879 RP 439

e successivi atti ricognitivi:

[REDACTED]  
del Notaio [REDACTED] di Milano del 10/11/2008 Rep. 22619

del Notaio [REDACTED] dei Milano del 04/11/2022 Rep. 24633

Precedenti provenienze nel ventennio:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] di Milano del 03/05/2005 Rep. 44562/6859 trascritto a Padova il 22/07/2005  
RG 35449 RP 19351 da [REDACTED] a [REDACTED]

- Atto di conferimento in società del Notaio [REDACTED] di Milano del 21/12/2004  
Rep. 313022 trascritto a Padova il 12/01/2005 RG 1355 RP 842 da [REDACTED]  
[REDACTED] a [REDACTED]

- Atto di conferimento in società del Notaio [REDACTED] di Milano del 27/03/2003  
Rep. 279298 trascritto a Padova il 19/04/2003 RG 17833 RP 11423 da [REDACTED]  
[REDACTED] a [REDACTED]

- Atto di fusione di società del Notaio [REDACTED] di Genova del 19/06/2002 Rep.  
70601 trascritto a Padova il 10/07/2002 RG 27739 RP 18913 da [REDACTED] a  
[REDACTED] (nota di trascrizione non presente)

- Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Firenze del 24/11/1998 Rep.  
40379 trascritto a Padova il 15/12/1998 RG 35316 RP 23328 da [REDACTED]  
[REDACTED]

## 7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

### 7.1 Autorizzazioni edilizie:

#### **Concessione Edilizia Reg.n. 926/85 prot.gen. 55717/85**

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: nuova costruzione fabbricati per attrezzature d'interesse generale a servizio della zona industriale

Rilascio: 09/01/1987

Variante 1: 14/05/1987

Variante 2: 05/09/1987

Variante 3: 02/03/1990

Agibilità: Reg. 98/90 prot. 18981/90 del 11/04/1990



### **In merito alla conformità edilizia:**

Da un raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi precedentemente riportati si rileva, per il sub 84, la realizzazione di pareti divisorie interne tese a partizionare i luoghi di lavoro e ricavare più stanze ad uso ufficio.

Premettendo che la regolarizzazione di tale difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria di tali opere e/o eventuali rimesse in pristino stato (rimozione e smaltimento delle pareti divisorie) ammonti a € 3.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

### **Non si dichiara la conformità edilizia.**

## **7.2 Conformità Urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

Il bene ricade in ZTO F5/a: zone per attrezzature di interesse generale - servizi amministrativi e di pubblica sicurezza di cui all'art. 35 delle NTO

### **Si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di un ufficio posto al primo piano con annesso garage al piano seminterrato**

Trattasi di un ufficio ubicato al primo piano del fabbricato "B" – lato Est – del complesso condominiale denominato "Maltauro 1", con annesso garage posto al piano seminterrato, la cui epoca di costruzione risale alla fine degli anni '80.

Strutturalmente il fabbricato si compone di strutture portanti verticali in cemento armato, solai in cap e predalle, la copertura è caratterizzata da lastrico calpestabile coibentato, drenato e protetto con ghiaino tondo lavato, copertine e scossaline in alluminio anodizzato color bronzo.

I tamponamenti esterni e le facciate presentano elementi ciechi in calcestruzzo monolitico prefabbricati ed isolati con materiale coibente, mentre gli infissi sono costituiti da profilati di alluminio anodizzato.

I serramenti esterni sono caratterizzati da finestre fisse e mobili apribili ad anta realizzate con profili in alluminio anodizzato color bronzo, completi di vetrocamera.

L'unità oggetto di stima presenta la zona ad uso ufficio partizionata con tamponamenti interni costituiti da pareti mobili di arredo e vetrate, porte in legno e pavimenti rivestiti in moquette, il bagno risulta caratterizzato da piastrelle e dotato di elementi sanitari in ceramica, mentre il garage è dotato di superfici di calpestio in cemento.

L'accesso avviene direttamente dall'area esterna scoperta attraverso l'ingresso ed il vano scala catastalmente individuato al sub 32, identificato dal civico n. 71.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idro-sanitario, mentre il riscaldamento ed il raffrescamento sono di tipo condominiale, garantiti rispettivamente da una caldaia inserita nella centrale termica posta al piano seminterrato e da un gruppo frigo, i quali vanno ad alimentare i ventilconvettori interni, diversamente, l'acqua calda sanitaria è

fornita da boiler elettrico.

Tutti gli impianti necessitano di un controllo ed un eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia da parte di ditte specializzate.

Al piano interrato, subito a valle della rampa condominiale di accesso, si trova il garage, caratterizzato da due portoni basculanti.

La superficie esterna lorda parametrata, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 251,25 mq ed è determinata a seguito dell'attribuzione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- Superficie principale: 232,10 mq x 1,00
- Garage: 38,30 mq x 0,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, con particolare riferimento ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1 ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- Comparabile 1: ufficio sito in Padova (PD), Corso Stati Uniti [REDACTED]
- Comparabile 2: ufficio sito in Padova (PD), Via Messico [REDACTED]
- Comparabile 3: ufficio sito in Padova (PD), Corso Stati Uniti [REDACTED]

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda ai tabulati prodotti in allegato al presente elaborato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

### A. Valutazione immobile

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalenti (mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
Direzionale	251,25	202.949,00

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 30.442,35
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 4.000,00

### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 168.506,65
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 168.000,00</b>

### Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima immobile

28 Ottobre 2024

L' Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon

		Liquidatore	Avv. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
Perito	ZAMBON ENRICO	Iscr. Albo prof.	<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> Ordine Ingegneri

**MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 2		Soggetto
Provincia	Padova	Padova	Padova		Padova
Comune	Verona	Verona	Verona		Padova
Indirizzo	Corso Stati Uniti <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	Via Messico <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span>	Corso Stati Uniti <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span>		Via Uruguay 71
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica	Semiperiferica		Semiperiferica
Origine del dato	Sito internet	Sito internet	Sito internet		
* Data (mesi) (n)	1	2	1		
Disponibilità	Libero	Libero	Libero		Libero
Anno di costr./ristruttur.	2005	1980	1990		1989
Stato manutenz. fabbricato	Massimo	Medio	Medio		Medio
Stato manutenz. unità imm.	Medio	Medio	Minimo		Minimo
Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Medio		Minimo
* N° servizi igienici	2	2	2		1
* Livello piano (n)	1	1	3		1
* Ascensore	Presente	Presente	Presente		Non presente
* Balconi/Terrazze (mq)	0	0	0		0
* Depositi/Magazzini (mq)	0	0	0		0
* Box/P.Auto Cop. (mq)	0	0	0		38,3
* P.Auto Esterni (mq)	0	0	0		0
* Altri Accessori (mq)	0	0	0		0
* Aree Esterne (mq)	0	0	0		0
* Sup. principale (mq)	270	155	242		232,1
* Prezzo	€ 289.000	€ 150.000	€ 210.000		X
Sconto (eventuale)	0%	0%	0%		
Prezzo scontato	€ 289.000	€ 150.000	€ 210.000		

**Tabella dei dati**

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto
Prezzo (€)	€ 289.000	€ 150.000	€ 210.000	X
Data (mesi) (n)	1	2	1	
Sup. principale (mq)	270	155	242	232,1
Balcone (mq)	0	0	0	0
Depositi/Magazzini (mq)	0	0	0	0
Box/P.Auto Cop. (mq)	0	0	0	38,3
P.Auto Esterni (mq)	0	0	0	0
Altri Accessori (mq)	0	0	0	0
Aree Esterne (mq)	0	0	0	0
Dotazione impiantistica (n)	2	2	2	1
Servizi igienici (n)	2	2	2	1
Ascensore (0-1)	1	1	1	0
Livello Piano (n)	1	1	3	1
Stato manutenz. Un. (n)	2	2	1	1
Stato manutenz. Fab. (n)	3	2	2	2
Sup. commerciale (mq)	270	155	242	251,25

Prezzo marginale sup. prin.	Minimo	€ 868		Data	Riv. annua	2,00%
Servizi Igienici	Costo (C)	€ 10.000		Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 45.000
	Vita utile (n)	20			Vita utile (n)	40
	Vetustà (t)	19			Vetustà (t)	35
Livello piano	Coeff. piano	1,00%		Ascensore del soggetto	Non presente	
Stato manutenzione Un.	Costo al mq. x liv.	€ 100		Stato manutenzione Fabb.	Costo al mq. x liv.	€ 150
Balconi/Terrazze	Index Mercantile	30%		Depositi/Magazzini	Index Mercantile	50%
Box/P.Auto Cop.	Index Mercantile	50%		P.Auto Esterni	Index Mercantile	10%
Altri Accessori	Index Mercantile	50%		Area ESTERNA	€/mq	€ 3

**Analisi dei prezzi marginali**

Data (mesi) (n)	€ 482	€ 250	€ 350
-----------------	-------	-------	-------

Sup. principale	€ 1.070	€ 968	€ 868		
Balcone	€ 260	€ 260	€ 260		
Depositi/Magazzini	€ 434	€ 434	€ 434		
Box/P.Auto Cop.	€ 434	€ 434	€ 434		
P.Auto Esterni	€ 87	€ 87	€ 87		
Altri Accessori	€ 434	€ 434	€ 434		
Aree Esterne	€ 3	€ 3	€ 3		
Dotazione impiantistica (n)	€ 5.625	€ 5.625	€ 5.625		
Servizi igienici (n)	€ 500	€ 500	€ 500		
Livello Piano (n)	€ 2.890	€ 1.500	€ 2.100		
Stato manutenz. Un. (n)	€ 100	€ 100	€ 100		
Stato manutenzione Fabb.	€ 150	€ 150	€ 150		

### Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 482	€ 500	€ 350		
Sup. principale (mq)	-€ 32.888	€ 66.905	-€ 8.591		
Balcone (mq)	€ 0	€ 0	€ 0		
Depositi/Magazzini (mq)	€ 0	€ 0	€ 0		
Box/P.Auto Cop. (mq)	€ 16.618	€ 16.618	€ 16.618		
P.Auto Esterni (mq)	€ 0	€ 0	€ 0		
Altri Accessori (mq)	€ 0	€ 0	€ 0		
Aree Esterne (mq)	€ 0	€ 0	€ 0		
Dotazione impiantistica (n)	-€ 5.625	-€ 5.625	-€ 5.625		
Servizi igienici (n)	-€ 500	-€ 500	-€ 500		
Livello Piano (n)	-€ 5.780	-€ 3.000	-€ 8.400		
Stato manutenz. Fab. (n)	-€ 34.815	€ 0	€ 0		
Stato manutenz. Un. (n)	-€ 23.210	-€ 23.210	€ 0		

<b>Prezzi aggiustati finali</b>	<b>€ 203.281</b>	<b>€ 201.688</b>	<b>€ 203.852</b>		
---------------------------------	------------------	------------------	------------------	--	--

<b>Peso dei comparabili</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>		
-----------------------------	------------	------------	------------	--	--

Massimo	€ 203.852
Minimo	€ 201.688
<b>Divergenza</b>	<b>1,07%</b>

100%

<b>Valore del soggetto (€)</b>	<b>202.949</b>
--------------------------------	----------------

<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>808</b>
------------------------------------------	------------