

**TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI**

N.Es. 44/2024

Nell'esecuzione promossa da:

[REDACTED]

contro

PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA CAPURSO SIMONA

— ◇ —

Esecuzione immobiliare n° **44/2024** R.G.

- Promossa da: [REDACTED] (COD.FISC [REDACTED])
[REDACTED]
- contro: [REDACTED]
- esperto stimatore: geom. Bacci Luca
- Data Decreto di nomina: 22.04.2024
- Data trasmissione giuramento: 28.04.2024
- Data udienza ex 569 cpc: 03.07.2025

— ◇ —

LOTTO UNICO

Piena proprietà di complesso immobiliare ad uso terziario - direzionale già denominato "Terminus Grand Hotel Corallo", posta nel comune di Livorno (LI) Piazza Dante n.19-20 e via Ugo Foscolo n.2-2a-8.

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
Sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	1 / 1		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO	COMPRAVENDITA				
	A favore di					
04/04/2007	notaio	ATLANTE NICOLA	data	04/04/2007	repertorio	
Al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	06/04/2007	n. particolare	3680

Periodo dal	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
	A favore di					
30/03/2005	notaio		data	30/03/2005	repertorio	
Al	TRASCRIZIONE					
04/04/2007	Ufficio	LIVORNO	data	16/06/2005	n.particolare	6537

Periodo dal	ATTO	COMPRAVENDITA				
	A favore di					
31/01/2005	notaio	Vincenzo Pappa Monteforte	data	31/01/2005	repertorio	
Al	TRASCRIZIONE					
30/05/2005	Ufficio	LIVORNO	data	14/02/2005	n.particolare	1435

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
dal	A favore di					
21/09/2004	notaio	Colombo Alfonso	data	21/09/2004	repertorio	120378
al	TRASCRIZIONE					
31/01/2005	Ufficio	LIVORNO	data	29/09/2004	n.particolare	9816

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
dal	A favore di					
29/09/2004	notaio	Colombo Alfonso	data	21/09/2004	repertorio	120378
Al	TRASCRIZIONE					
31/01/2005	Ufficio	LIVORNO	data	29/09/2004	n.particolare	9815

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di					
10/06/2002	notaio	Arcangeli Cesare	data	10/06/2002	repertorio	30092
al	TRASCRIZIONE					
21/09/2004	Ufficio	LIVORNO	data	19/06/2002	n.particolare	6354

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Diversa distribuzione degli spazi interni e consistenza per più unità immobiliari costituenti il lotto.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	
Il canone (se presente) è congruo	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura
		Scegliere

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Complesso immobiliare ad uso terziario – direzionale del tipo condominio, con civico numero n.19-20 di Piazza Dante e n.2-2a-8 da via Ugo Foscolo, dislocato da cielo a sottosuolo sei livelli fuori terra e piano scantinato, con parco ad uso condominiale e posti auto scoperti.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 7.900.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€.20.000 ,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€. 7.880.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 6.840.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 20.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€. 6.820.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

**TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI**

N.Es. 44/2024

Nell'esecuzione promossa da:

████████████████████

contro

PREMESSO CHE

Con provvedimento del 22.04.2024 della dott.ssa Simona Capurso, Il sottoscritto geom. Luca Bacci, con studio in Livorno, Corso Amedeo n.61, esercente la libera professione di geometra, essendo abilitato a farlo in quanto iscritta all'albo professionale dei geometri della Provincia di Livorno al n°911 e valutatore certificato norma UNI 11558-2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI ISO/IEC 17024:2012 certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Livorno, veniva nominato esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe;

Il consulente riceveva ordine d'incarico ed espletato il giuramento di rito nei termini previsti, era posto il quesito per la consulenza tecnica in oggetto e concedeva il termine per la consegna della consulenza estimativa entro prossima udienza fissata per il 03.07.2025;

Il consulente dava quindi inizio delle operazioni peritali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio;

Tutto ciò premesso,

Il consulente, effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. Ill.ma

PERIZIA ESTIMATIVA

Relativa al quesito del provvedimento di incarico del G.d.E., all.to 1.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Complesso immobiliare ad uso terziario- direzionale, del tipo in condominio, con accesso dal civico numero n.19-20 di Piazza Dante e n.2-2a-8 da via Ugo Foscolo. Dislocato da cielo a sottosuolo su sette piani, piano scantinato, piano terreno e cinque piani sovrastanti, composto da *cinquantacinque unità immobiliari a uso ufficio, due locali commerciali a servizio attività e un fondo locale tecnico, diciannove locali a uso cantina magazzino, quattro unità a uso autorimessa*, oltre a vasto parco condominiale con piazzale circostante con novantadue posti auto scoperti. Il tutto confinante nel suo insieme con Piazza Dante, viale Ugo Foscolo, via dei Condotti vecchi, Società Stib o suoi aventi causa, salvo se altri.

Censito al nuovo catasto edilizio urbano al Comune di Livorno:

<i>Destinazione</i>	<i>foglio particella subalterno</i>			<i>Categoria classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
---------------------	-------------------------------------	--	--	-------------------------	--------------------	----------------

PIANO TERRENO

1. Ufficio	21	213	1	Cat.A/10	5	3,5 vani	Euro: 1464,16
2. Ufficio	21	213	2	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
3. Ufficio	21	213	3	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
4. Ufficio	21	213	4	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
5. Ufficio	21	213	183	Cat.A/10	5	8 vani	Euro: 3346,64
6. Ufficio	21	213	184	Cat.A/10	5	7,5 vani	Euro: 3137,48
7. Ufficio	21	213	185	Cat.A/10	5	13,5 vani	Euro: 5,647,46
8. Abitazione custode ufficio	21	213	9	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 673,98
10. Fondo commerciale a servizio	21	213	10	Cat.C/1	13	59 m2	Euro: 2955,68
11. Fondo alloggio impianti	21	213	84	Cat.D/1			Euro: 113,04

PIANO PRIMO

1. Ufficio	21	213	11	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
2. Ufficio	21	213	12	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
3. Ufficio Interno 3 Piano 1	21	213	13	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
4. Ufficio Interno 4 Piano 1	21	213	14	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
5. Ufficio Interno 5 Piano 1	21	213	15	Cat.A/10	5	5 vani	Euro: 2091,65
6. Ufficio Interno 6 Piano 1	21	213	16	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
7. Ufficio Interno 7 Piano 1	21	213	17	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
8. Ufficio Interno 8 Piano 1	21	213	18	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
9. Ufficio Interno 9 Piano 1	21	213	19	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
10. Ufficio Interno 10 Piano 1	21	213	20	Cat.A/10	5	2,5 vani	Euro: 1045,83

<i>Destinazione</i>	<i>foglio particella subalterno</i>			<i>Categoria classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
---------------------	-------------------------------------	--	--	-------------------------	--------------------	----------------

PIANO SECONDO

1. Ufficio Interno 1 Piano 2	21	213	21	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
2. Ufficio Interno 2 Piano 2	21	213	22	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
3. Ufficio Interno 3 Piano 2	21	213	23	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
4. Ufficio Interno 4 Piano 2	21	213	24	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
5. Ufficio Interno 5 Piano 2	21	213	25	Cat.A/10	5	5 vani	Euro: 2091,65
6. Ufficio Interno 6 Piano 2	21	213	26	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
7. Ufficio Interno 7 Piano 2	21	213	27	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
8. Ufficio Interno 8 Piano 2	21	213	28	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
9. Ufficio Interno 9 Piano 2	21	213	29	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
10. Ufficio Interno 10 Piano 2	21	213	30	Cat.A/10	5	2,5 vani	Euro: 1045,83

PIANO TERZO

1. Ufficio Interno 1 Piano 3	21	213	31	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
2. Ufficio Interno 2 Piano 3	21	213	32	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
3. Ufficio Interno 3 Piano 3	21	213	33	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
4. Ufficio Interno 6 Piano 3	21	213	36	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
5. Ufficio Interno 7 Piano 3	21	213	37	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
6. Ufficio Interno 8 Piano 3	21	213	38	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
7. Ufficio Interno 9 Piano 3	21	213	39	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	40	Cat.A/10	5	2,5 vani	Euro: 1045,83
8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	186	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	187	Cat.A/10	5	5 vani	Euro: 2091,65

PIANO QUARTO

1. Ufficio Interno 1 Piano 4	21	213	41	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
2. Ufficio Interno 5 Piano 4	21	213	45	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
3. Ufficio Interno 6 Piano 4	21	213	46	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
4. Ufficio Interno 7 Piano 4	21	213	47	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
5. Ufficio Interno 8 Piano 4	21	213	48	Cat.A/10	5	4 vani	Euro: 1673,32
6. Ufficio Interno 9 Piano 4	21	213	49	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
7. Ufficio Interno 10 Piano 4	21	213	50	Cat.A/10	5	2,5 vani	Euro: 1045,83
8. Ufficio	21	213	178	Cat.A/10	5	9 vani	Euro: 3764,97
9. Ufficio	21	213	179	Cat.A/10	5	2,5 vani	Euro: 1045,83

PIANO QUINTO

1. Ufficio Interno 1 Piano 5	21	213	51	Cat.A/10	5	6,5 vani	Euro: 2719,15
2. Ufficio Interno 2 Piano 5	21	213	52	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
3. Ufficio Interno 3 Piano 5	21	213	53	Cat.A/10	5	4,5 vani	Euro: 1882,49
4. Ufficio Interno 4 Piano 5	21	213	54	Cat.A/10	5	3,5 vani	Euro: 1464,16
5. Ufficio Interno 5 Piano 5	21	213	55	Cat.A/10	5	4,5 vani	Euro: 1882,49
6. Ufficio Interno 6 Piano 5	21	213	56	Cat.A/10	5	3 vani	Euro: 1254,99
7. Ufficio Interno 7 Piano 5	21	213	57	Cat.A/10	5	6,5 vani	Euro: 2719,15
8. Ufficio Interno 8 Piano 5	21	213	58	Cat.A/10	5	2,5 vani	Euro: 1045,83

<i>Destinazione</i>	<i>foglio particella subalterno</i>			<i>Categoria classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
---------------------	-------------------------------------	--	--	-------------------------	--------------------	----------------

PIANO SEMINTERRATO

1. Magazzino Interno 1 Piano S1	21	213	59	Cat.C/2	8	32 m2	Euro: 127,26
2. Magazzino Interno 2 Piano S1	21	213	60	Cat.C/2	8	33 m2	Euro: 131,23
3. Magazzino Interno 3 Piano S1	21	213	61	Cat.C/2	8	33 m2	Euro: 131,23
4. Magazzino Interno 4 Piano S1	21	213	62	Cat.C/2	8	48 m2	Euro: 190,88
5. Magazzino Interno 5 Piano S1	21	213	63	Cat.C/2	8	48 m2	Euro: 190,88
6. Magazzino Interno 6 Piano S1	21	213	64	Cat.C/2	8	33 m2	Euro: 131,23
7. Magazzino Interno 7 Piano S1	21	213	65	Cat.C/2	8	33 m2	Euro: 131,23
8. Magazzino Interno 8 Piano S1	21	213	66	Cat.C/2	8	33 m2	Euro: 131,23
9. Magazzino Interno 9 Piano S1	21	213	67	Cat.C/2	8	64 m2	Euro: 254,51
10. Magazzino Interno 10 Piano S1	21	213	68	Cat.C/2	8	56 m2	Euro: 222,70
11. Magazzino Interno 11 Piano S1	21	213	69	Cat.C/2	8	32 m2	Euro: 127,26
12. Magazzino Interno 12 Piano S1	21	213	70	Cat.C/2	8	114 m2	Euro: 453,35
13. Magazzino Interno 13 Piano S1	21	213	71	Cat.C/2	8	32 m2	Euro: 127,26
14. Magazzino Interno 14 Piano S1	21	213	72	Cat.C/2	8	43 m2	Euro: 171,00
15. Magazzino Interno 15 Piano S1	21	213	73	Cat.C/2	8	47 m2	Euro: 186,91
16. Magazzino Interno 16 Piano S1	21	213	74	Cat.C/2	8	32 m2	Euro: 127,26
17. Magazzino Interno 17 Piano S1	21	213	75	Cat.C/2	8	33 m2	Euro: 131,23
18. Magazzino Interno 18 Piano S1	21	213	76	Cat.C/2	8	33 m2	Euro: 131,23
19. Magazzino Interno 19 Piano S1	21	213	77	Cat.C/2	8	62 m2	Euro: 246,56
20. fondo commerciale Piano S1	21	213	79	Cat.D/8			Euro:4834,00
21. Garage interno 22 Piano S1	21	213	80	Cat.C/6	9	35 m2	Euro: 191,61
22. Garage Interno 23 Piano S1	21	213	81	Cat.C/6	9	19 m2	Euro: 104,01
23. Garage Interno 24 Piano S1	21	213	82	Cat.C/6	9	19 m2	Euro: 104,01
24. Garage Interno 25 Piano S1	21	213	83	Cat.C/6	9	26 m2	Euro: 142,34

<i>Destinazione</i>	<i>foglio particella subalterno</i>			<i>Categoria classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
---------------------	-------------------------------------	--	--	-------------------------	--------------------	----------------

PIANO TERRENO

1. posto auto scoperto Piano T	21	213	86	Cat.C/6	2	15 m2	Euro: 17,82
2. posto auto scoperto Piano T	21	213	87	Cat.C/6	2	15 m2	Euro: 17,82
3. posto auto scoperto Piano T	21	213	88	Cat.C/6	2	15 m2	Euro: 17,82

[illegible]

Destinazione	foglio particella subalterno Categoria			
PARTI COMUNI				
Corte di pertinenza piano terreno	21	213	85	bcnc
ingresso, vano scale e disimpegno piano T-1-2-3-4-5	21	213	188	bcnc
ingresso, vano scale e disimpegno piano T-1-2-3-4-5-PST	21	213	189	bcnc
bagno a comune piano T-1-2-3-4-5-PST	21	213	190	bcnc
locale ascensore piano T-1-2-3-4-5-PST	21	213	191	bcnc
locale corridoio e scale piano PST- T	21	213	192	bcnc
locale tecnico centrale termica piano PST	21	213	193	bcnc
Locale terrazza a comune piano 1°	21	213	194	bcnc
Locale terrazza a comune piano 2°	21	213	195	bcnc
Locale terrazza a comune piano 3°	21	213	196	bcnc
Locale terrazza a comune piano 5°	21	213	197	bcnc

La proprietà del lotto, sino al momento dell'esecuzione immobiliare, risultava:

per la quota di 1/1;

L'ubicazione dell'immobile è identificata in posizione cartografica mediante sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale, all.to 12.

Il diritti reali indicato nell'atto di pignoramento, trascrizione del 20/03/2024 registro particolare **3405** generale **4747**, a favore

per la quota di 1/1, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/04/2007 Notaio ATLANTE NICOLA sede in ROMA, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 06/04/2007 Registro particolare **3680** generale **7489**.

A.2. Identificazione catastale coerenza stato di fatto

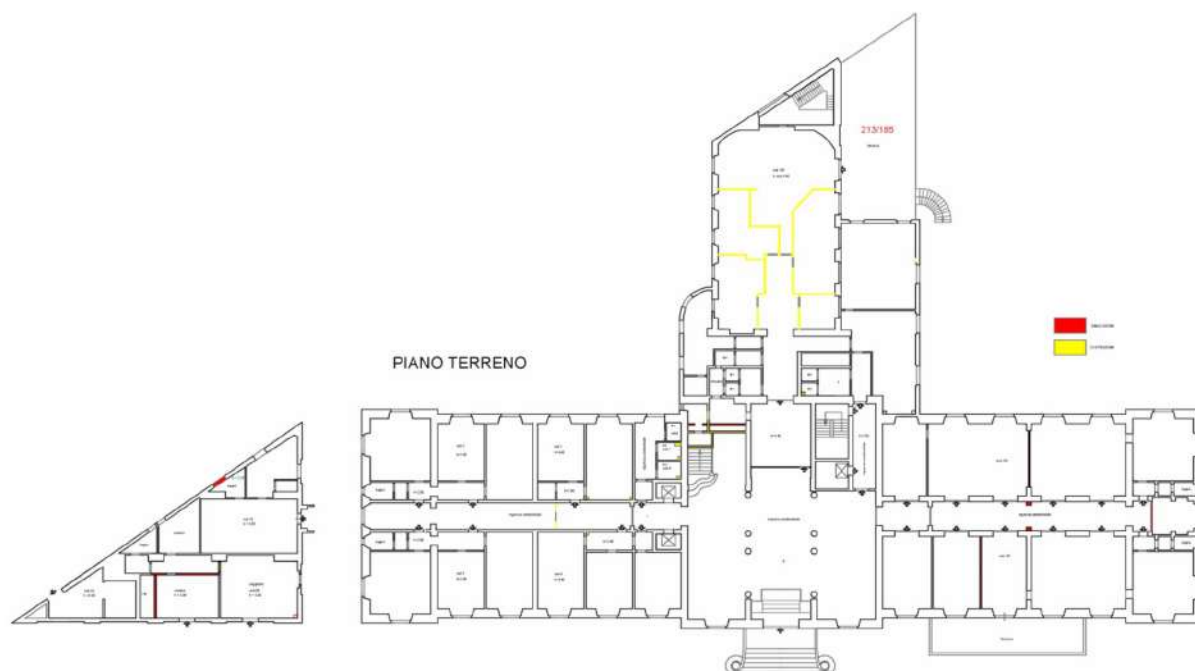
Gli immobili facenti parte il lotto sono intestati alla partita catastale codice fiscale per la quota di 1/1 e identificati nel Comune di Livorno, foglio 21 particella 213 per un totale di 174 unità immobiliari identificate al Catasto Edilizio Urbano con coordinate indicate nel paragrafo A.1.

I dati catastali relativamente alla ditta d'intestazione immobile erano al momento del loro deposito in atti coerenti soggettivamente alla nota di trascrizione del 20/03/2024 registro particolare **3405** generale **4747** a favore di [REDACTED], sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1, ma attualmente non coerenti per l'aggiornamento e rettifica dei riferimenti catastali eseguiti identificanti la reale consistenza effettiva dell'immobile.

Da certificato catastale del lotto, all.to 3.1, si rileva la presenza delle unità immobiliari costituenti il lotto da impianto meccanografico dal 27.06.1980 alla partita 39980 e dal 24.02.1987 per i subalterni dal n 86 al 181. Nel corso della consulenza estimativa si è proceduto al deposito autorizzato dal G.d.E. della variazione catastale presso Agenzia delle Entrate, per la definizione delle effettive consistenze di alcune unità immobiliari nonché identificazione delle parti comuni dell'edificio attraverso , *variazione per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione*, protocollo n.LI0049396 del 30.06.2025.

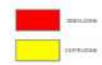
Le planimetrie catastale in atti, all.to 4.01-187 risultano non integralmente coerenti oggettivamente allo stato di fatto rilevato, per diversa distribuzione degli spazi interni di alcune delle unità immobiliari costituenti a cui non è seguita la necessaria variazione catastale.

Di seguito viene indicato di seguito in via riassuntiva lo stato reale del lotto unico da raggiungere con evidenza delle parti difformi, nel dettaglio poi richiamato in all.to 6.2:





PIANO SECONDO



PIANO TERZO

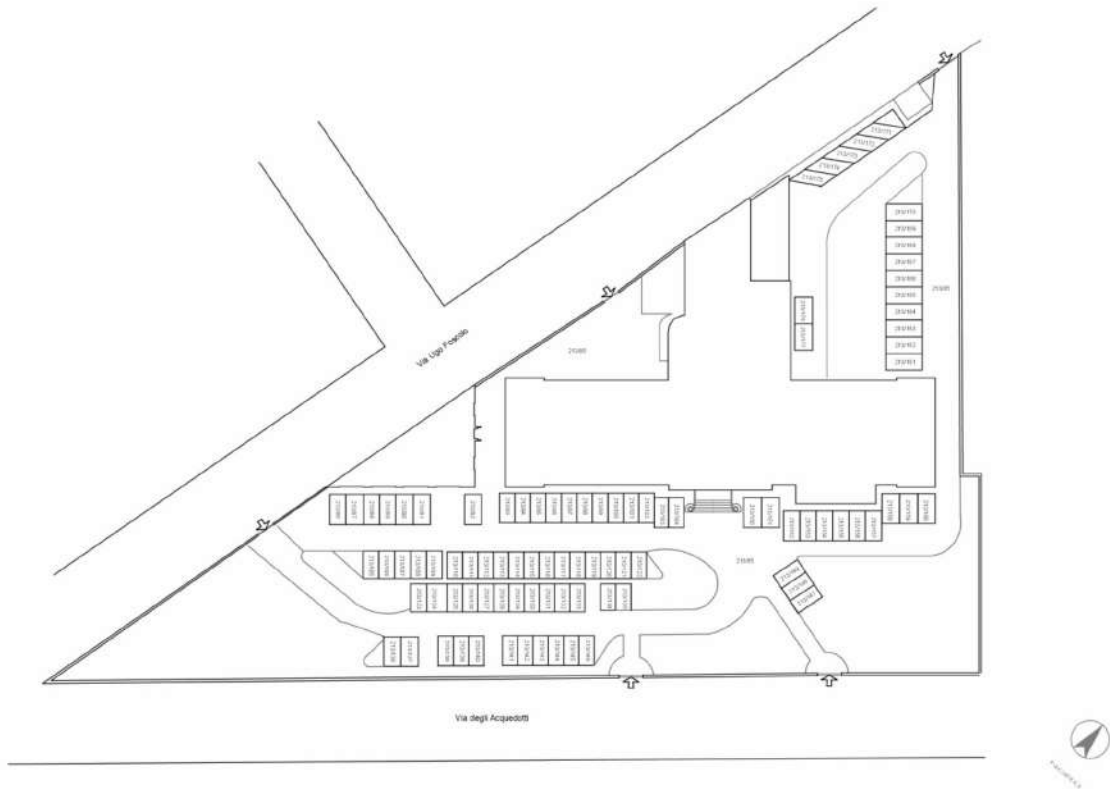


PIANO QUARTO





LOTTO TERRENO



A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'edificio per sua storia urbanistica nasce all'inizio del novecento come struttura ricettiva di ausilio facente parte di un più ampio complesso allora denominato "Acque della Salute – Sorgente Corallo", costruito a seguito della scoperta di un ricco bacini idrominerali e termale.

Successivamente è stato oggetto di trasformazioni d'utilizzo con specifiche opere edilizie di realizzazione.

Per l'unità immobiliare, ai fini della determinazione della legittimità urbanistico/edilizia viene condotta indagine presso gli archivi della pubblica amministrazione:

- Licenza edilizia n.1 del **31.01.1977** protocollo **5321** del **1976**, e successiva varianti in corso d'opera del 01.03.1979, 17.02.1979, 16.04.1979 28.11.1979, approvazione progetto di variante del 18.07.1979 n. **5.818/79**. Approvazione progetto di variante del 02.02.1980 n.**25.381**, titolo "*restauro e riattamento interno a uso uffici pubblici e privati di un fabbricato a uso uffici posto in Piazza Dante n.19-20 (ex Albergo Corallo)*" a nome società *S.A.T.A.*, con voltura a *ITALCOSTRUZIONIFER SPA*, **all.to 5.1.**, con la quale l'originario fabbricato adibito ad uso turistico ricettivo veniva trasformato in tutte le sue parti costituenti a destinazione direttiva funzionale in unico organismo mediante opere di ristrutturazione per realizzazione di uffici e accessori a servizio a cui fa riferimento il certificato di abitabilità n. 28 del 12 maggio 1980, **all. 5.2.**;

- concessione edilizia n.**186** dell'**11.06.1982** protocollo **6543** del **1982** per ristrutturazione e sistemazione interna uffici richiedente *IBM Italia* e approvazione progetto in commissione edilizia n.**15138** del **27.10.1983**, **all. 5.3**, per opere di ristrutturazione uffici in avancorpo nord e est al piano terreno e lato est piano primo edificio principale;

- concessione edilizia protocollo **015138** del **23.05.1983**, richiedente *Terminus Srl e Triton S.p.a.*, riguardante lavori di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso di locali ad uso ufficio al piano seminterrato in locale commerciale ristorante bar a servizio attività direzionale, **all.5.4.**;

- concessione edilizia in sanatoria art.39 b Legge 724/94 protocollo n.**010148** del 1995, richiesta a nome di *Italquaranta S.p.A* e volturata a *Triton S.r.l.*, per Cambio d'uso da direzionale a commerciale bar e da ufficio a magazzino di alcuni locali al piano terreno, **all.5.5.**;

- condono edilizio Legge 47/85, a nome *Italquaranta spa* - protocollo. **32305/86** ed ex Legge 724/94, condono edilizio opere interne fabbricato, divisori corridoi in alluminio, al piano secondo lato nord. Piano terzo corridoio lato sud e lato nord, piano quarto corridoio lato sud, realizzazione di quattro garage al piano seminterrato e cancello scorrevole su corte di pertinenza immobile, terrazza praticabile al piano primo sovrastante locale bar. **all.5.6.**;

amministrazioni preposte, pagamento eventuale sanzione, aggiornamento planimetrie catastale presso Agenzia del Territorio. Tale importo sarà da considerarsi come detrazione al valore computato per il lotto.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non vengono rilevate particolari servitù formali o apparenti nonché di censi, livelli e usi civici degni di nota.

A.5. Stato di possesso

L'immobile era in pieno possesso dell'esecutato sino alla data dell'atto di pignoramento. Al momento del sopralluogo, l'unità era libera da cose e persone. Da Indagine presso Agenzia delle Entrate, non risultano attivi contratti di locazione da oltre anni dieci a nome della proprietà per le unità immobiliari in oggetto, all.to 7.01-7.02.

A.6. Vincoli e oneri di natura condominiale

Da ricerca su eventuali vincoli di natura eterogenea che possono essere gravanti sull'unità immobiliare, non si riscontrano pendenze condominiali degne di nota.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA su opzione, e rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Formalità

Sulla scorta della relazione notarile e dalle visure presso l'Ufficio del Registro viene eseguito controllo cronologico delle proprietà ricorse nel ventennio per l'unità immobiliare in studio e delle formalità:

- Nota d'iscrizione del 14 Gennaio 2011, SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, Notaio Atlante Nicola con sede in Roma, trascritto presso Agenzia del Territorio di Livorno il 19 Gennaio 2011 registro particolare **174** generale **848**, a favore di GE CAPITAL S.P.A. sede in MILANO (MI) codice fiscale 00776620155 con domicilio eletto LIVORNO, CASA COMUNALE e sede ROMA (RM) codice

riguardante le unità negoziali di cui al Lotto unico, per Euro 21.000.000,00 di cui Euro 10.500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, durata anni 5. Risultano a margine Annotazione n.1647 del 05 Ottobre 2012 per modifica patti di finanziamento e Annotazione n.556 del 11 Febbraio 2013 per modifica finanziamento;

- Nota di trascrizione del 13 Febbraio 2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, registrato Agenzia del Territorio di Livorno il 20 Marzo 2024 registro particolare **3405** generale **4747** a favore di [REDACTED], sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] relativamente alla quota di 1/1 alle unità negoziali facenti parte del LOTTO UNICO.

Provenienze

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 04 Aprile 2007 notaio Atlante Nicola sede in Roma, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 06 Aprile 2007, registro particolare 3680 generale 7489, dove GESCO REAL ESTATE S.P.A. con sede NAPOLI (NA) codice fiscale 04903261214 vendeva a

[REDACTED], per 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità negoziali del lotto con identificativi catastali individuati al momento della stipula e ad oggi corrispondenti ai nuovi assegnati in seguito alle variazioni effettuate, all.to 10.1.

- ATTO NOTARILE di mutamento di Denominazione o Ragione Sociale del 30 Marzo 2005 notaio Giovanni Lupoli ,trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 16 Giugno 2005 registro particolare 6537, a favore [REDACTED] con sede NAPOLI (NA) codice

fiscale 04903261214 e contro GESCO REAL ESTATE S.r.l. con sede NAPOLI (NA) per 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità negoziali del lotto;

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 31 Gennaio 2005 Notaio Vincenzo Pappa Monteforte sede in Napoli, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 14 Febbraio 2005 registro particolare 1435, dove con sede a Sesto San Giovanni vendeva a con sede NAPOLI (NA) per 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità negoziali del lotto;

- ATTO NOTARILE di mutamento di Denominazione o Ragione Sociale del 21 Settembre 2004 Notaio Colombo Alfonso sede Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 29 Settembre 2004 registro particolare 9816, a favore di . con sede a Sesto San Giovanni e contro con sede a Sesto San Giovanni per 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità negoziali del lotto;

- ATTO NOTARILE di Fusione di Società per Incorporazione del 21 Settembre 2004 Notaio Colombo Alfonso sede Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 29 Settembre 2004 registro particolare 9815, a favore di con sede a Sesto San Giovanni e contro con sede a Sesto San Giovanni per 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità negoziali del lotto;

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 10 Giugno 2002 Notaio Cesare Arcangeli sede in Roma, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 19 Giugno 2002 registro particolare 6354, dove TRITON S.P.A. con sede a ROMA vendeva a con sede a Sesto San Giovanni per 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità negoziali del lotto, all.to 10.2.;

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

B.1.1. Storia immobile

Il lotto unico consiste in una grande struttura in stile Liberty, occupante un'area in prossimità della stazione ferroviaria di Livorno, all'esterno nord di una zona verde arredata a giardini e viali alberati, progettato ed integrato all'inizio del Novecento come prestigioso albergo al servizio del dello Stabilimento termale *Acque della Salute* dall'ingegner Angiolo Badaloni, lo stesso a cui si devono le attigue *Terme del Corallo*, diventando al tempo punto di riferimento per i turisti in cerca di cura termali. La storia Art Nouveau è descritta anche nell'incipit dall'autore di *The gourmet's guide to Europe* pubblicata a Londra nel 1908 che apre la lista degli hotel di prima classe di Livorno con il Grand hotel Corallo. Insiste su un lotto di terreno di forma planimetrica

triangolare, lambito sul lato d'accesso principale da Piazza Dante e via degli acquedotti, quale braccio di variante che collega la strade di grande comunicazione Firenze- Pisa - Livorno con l'ingresso principale al centro città. E' contiguo alle terme, oggi abbandonate, ove ancora si notano le maioliche e le pregevoli decorazioni del Mazzanti, del Fontana e del Sammoggia.

Con l'avvento delle guerre l'hotel iniziò un lento declino, fino ai primi del 1970 che, nel tentativo di adeguare la struttura alle necessità di mercato del tempo, fu oggetto di una complessiva trasformazione d'uso funzionale con la realizzazione di un organismo per attività direzionale d'uffici, rimasto in attività sino al 2013 poi in stato di abbandono.

B.2. Caratteristiche del fabbricato

B.2.1. Struttura immobile

Il complesso edilizio risulta tra gli edifici con vincolo diretto ai sensi della Legge n.1089 del 1.06.1939 come immobile tutelato di interesse artistico e storico.

L'architettura del ex Corallo, che un tempo sfoggiava elementi liberty e classicisti, è stata pesantemente modificata internamente nel corso dell'ultima ristrutturazione e trasformazione d'uso, mantenendo comunque nell'aspetto esteriore l'antico splendore, imponendosi ancora nell'urbanistica di Livorno, offrendo una testimonianza tangibile di un passato elegante e raffinato. L'ambiente interno ha subito importanti alterazioni e impoverito della sua immagine storica, ma la struttura conserva ancora il fascino d'epoca.

Composto da un grande organismo edilizio sviluppato con edificio di cinque piani fuori terra e piano seminterrato per un totale complessivo di circa 10.000 metri quadri lordi coperti, posto in un grande parco condominiale di 6400 metri recintato con elementi in prefabbricato di cemento in parte a colonnini ed in parte a muro pieno, perimetrato con aiuole di forme eterogenee ed essenze varie di piccolo e medio fusto, con i percorsi carrabili in parte asfaltati ed in parte rifiniti a ghiaia sfinita a polvere. L'accesso carrabile e pedonale alla proprietà è garantito da cinque cancelli posti lungo i lati Piazza Dante e via Ugo Foscolo.

B.2.2. distribuzione immobile

Le unità direzionali sono disposte in dieci unità immobiliari a piano per un complessivo di cinquantacinque unità ufficio di consistenza eterogenea, collegate da ampi disimpegni ad uso condominiale e da scala principale di collegamento interna dalla hall d'ingresso principale con portineria. Ogni piano è collegato da tre locali ascensore, e dotato di parti condominiali accessorie

quali bagni di servizio, terrazze ad uso comune di grande e piccola dimensione, scala di servizio antincendio.

Funzionalmente le unità immobiliari direzionali sono generalmente composte da accesso dai corridoi condominiali, suddivise in uno o più locali collegati da disimpegni e dotati di ampie finestre, con bagno accessorio interno, fatta eccezione per quelle con servizio igienico esclusivo posto nelle due zone dedicate collegate al corridoio principale. Le unità immobiliari presenti nel lato sud nei piani nobili dell'edificio al secondo e terzo piano sono dotate di balcone di affaccio su parco.

All'edificio principale insistono due costruzioni in avancorpo di un piano fuori terra. Nel lato nord est vi è una struttura accessibile sia dal corpo principale che dalla terrazza insistente alla corte condominiale lato , in origine ristorante della struttura alberghiera poi trasformata definitivamente nel 1983 in ufficio di grande dimensione, dotata di autonomi servizi rispetto al complesso. Mentre nel lato sud est si trova edificio monopiano, ove si trovano distribuite più unità immobiliari distinte in:

- locale commerciale originariamente a servizio dell'organismo edilizio;
- locali ad uso ufficio, sala riunioni direzionale;
- locale ad uso tecnico come centrale cabina elettrica a servizio dell'intero organismo, con accesso dalla pubblica via. Sovrastante all'edificio si trova la terrazza condominiale collegata all'immobile principale attraverso un corridoio pedonale al piano primo.

I vani al piano seminterrato si estendono per tutto l'ingombro del fabbricato principale, funzionalmente destinati a magazzini cantina accessori indiretti funzionali alle attività direzionali, per un totale di diciannove unità, collegate da ampio corridoio accessibile da porte laterali lato est ovest con porte pedonali e dalla scala di servizio centrale che conduce al piano terreno dell'edificio principale. In posizione centrale del corridoio vi è posta ampia unità immobiliare in posizione sottostante all'avancorpo nord est piano terreno, destinata come fondo commerciale ad uso ristorante bar facente parte e a servizio dell'intero organismo direttivo originario, suddivisa in diversi locali e dotato di propri spazi ed accessori, collegata anche al piano terreno autonomamente con scala di servizio.

Ad uso dell'intera struttura si estende l'ampio parco condominiale, ove oltre a piantumazioni d'arredo verde con essenze di medio e grande fusto e prato si trovano distribuiti novantadue posti auto scoperti e quattro autorimesse, in origine accessorie alle attività, collegati da vialetti asfaltati ai cancelli carrabili sui due lati del lotto, arredati a ghiaia fine.

B.2.3. stato manutenzione immobile

Edificio principale

Al piano terreno si trova ad ingresso principale dell'immobile vasta hall, ancora con presenza di decori e finiture in ricordo dell'antico splendore, oggi comunque privata dei suoi particolari e parti costituenti, con veranda anticamera interna in legno e vetro e scalinata, ampie colonne in marmo. Dal salone di ingresso si accede ai due corridoi est ovest a servizio delle varie unità immobiliari e alla grande scala principale, oltreché alle aree di servizio. Nel piano iniziale si trova complessivamente finitura con pavimentazione in marmo per i locali e per le parti a corridoio, porte di accesso alle unità in vetro con imbotte in legno massello, finitura pareti intonaco civile pitturato, corpi illuminanti di tipologia eterogenea per uffici.

Nei piani sovrastanti sono state adottate similari scelte di finitura, ricoprendo il pavimento originario con moquette sia per le parti condominiali che gli uffici, fatta eccezione per alcuni locali soggetti di rinnovo pavimentazione operata successivamente, e pareti ad intonaco a civile e tinteggiatura pareti. Per l'intero edificio sono mantenuti gli infissi originari, finestre e porte finestre in legno e scuri a persiane, nella maggioranza non più efficienti per mancata manutenzione ed incuria oltre per gli atti vandalici subiti, e le porte di ingresso alle unità sono nella quasi integrità in vetro, fatta eccezione a quelle interne alle unità in legno tamburato. Ogni unità ufficio è dotata di servizio igienico disposto all'interno di essa o in apposita zona servizi dedicata presente a fianco est ed ovest del gruppo scale principali ad inizio corridoi, locali rifiniti con pavimentazione e rivestimento in monocottura e sanitari in assenza di gruppo docce o vasca.

L'intero complesso è servito da un impianto di riscaldamento con caldaia con bruciatore centralizzata posta in un locale tecnico al seminterrato, di rinnovo eseguito nel 2016, e con corpi scaldanti termoconvettori a gas nelle rispettive unità, con regolazione interna agli uffici. Non è stato possibile verificarne la effettiva funzionalità per la mancanza di alcuni elementi accessori, presumibilmente asportati. Lo stato generale visivo di manutenzione dell'immobile è il risultato di anni di abbandono, presumibilmente da oltre dieci anni di inattività.

Avancorpo sud-est

La superfetazione sud-est è stata oggetto di ristrutturazione nel momento in cui fu trasformata a scopi direttivi, con pavimentazione in monocottura e pareti ad intonaco, bagno in ceramica, infissi finestre e porte finestre in legno con chiusura di sicurezza. Suddiviso in tre unità, il locale adibito a bar a servizio delle attività originario, in assenza di impianti tecnologici in funzione. Da segnalare che in alcuni locali l'intonaco risulta essere crollato, presumibilmente per presenza di

infiltrazioni. Si rileva infatti il manto di guaina bituminosa sopra la copertura in più parti divelto e non più coeso.

Avancorpo nord-est

L'ala edificio nord nei suoi due piani costituendi risulta visivamente quella che riporta i maggiori effetti dell'abbandono d'utilizzo, da più tempo rispetto al resto del complesso. Il piano seminterrato è composto da ampi saloni con soffitto a volte, nelle parti ad uso servizio e magazzino con controsoffitto in cartongesso ormai in più parti a terra, con pavimenti in monocottura, pareti ad intonaco e con ala dedicata ai servizi igienici rifiniti in piastrelle di ceramica. Stesse finiture e distribuzione dicasi per il piano terreno sovrastante, con aggiunta di un pavimento galleggiante in pannelli di fibra di legno ormai macerati e in più parte non più consistenti e pareti divisorie di arredo sovrastanti in alluminio e vetro per la suddivisione del grande locale in uffici, anch'esso con soffitti a volte e con richiami colonne in stile liberty sulle pareti. Anche per questo manufatto gli infissi sono gli originari, in pessimo stato di manutenzione per il deterioramento e distruzione per tentativi di intrusione. Non è stato possibile riscontrare per l'edificio la presenza o meno degli impianti tecnologici, quali impianto elettrico idraulico e termoidraulico, per la notevole presenza di macerie e oggetti occupanti i vani.

B.2.4. opere ammalorate immobile

Lo stato di abbandono in cui versa da tempo l'edificio ha determinato le condizioni di manutenzione oggi riscontrate, risultando oggi in stato di incuria, ed oggetto di atti vandalici e danneggiamenti per intrusioni, oltreché per le avversità meteorologiche conseguenti alla mancata sigillatura. Gli effetti derivati sono manifesti quasi integralmente per i locali interni del fabbricato principale e gli avancorpi, dando indicazione esplicativa generale sommaria derivante da semplice ispezione visiva.

Tenuto conto che l'immobile nei termini della valutazione di mercato debba essere preso in considerazione nelle condizioni di minima *ordinarietà estimativa* e nel caso specifico nella *possibilità di utilizzo nella sua funzionalità*, sarà data indicazione delle opere necessitanti al raggiungimento dei minimi requisiti necessari, indicati a scopi estimativi come indicazione sommaria opere di ripristino, rimandando agli eventuali acquirenti una specifica valutazione analitica dei costi effettivi attraverso saggi in virtù di una reale ristrutturazione ad obbiettivo, tenuto conto anche dell'entità dell'intervento edilizio.

Si indicano di conseguenza le opere edilizie di ripristino rilevate sommariamente:

-Le porte di accesso alle unità immobiliari, originariamente in vetro, sono state distrutte per la prevalenza di tutti i piani dell'edificio principale. Si dovrà prevedere la costituzione di nuovi infissi necessarie alla delimitazione fisica delle unità immobiliari;

- Gli impianti elettrici presenti all'interno delle unità ad ufficio sono stati rimossi in più parti degli elementi accessori cavistica e canalette, tali da non poter riscontrare l'effettiva funzionalità dell'impianto elettrico all'interno delle unità immobiliari presenti nell'edificio principale. L'impianto elettrico della struttura edilizia è alimentato dalla cabina centrale presente al piano terreno avancorpo ovest, collegata ai vari contatori presenti nel vano tecnico per ogni piano fino alle rispettive utenze a servizio.

- Le unità ufficio dell'edificio principale sono servite da impianto termico generatore presente nel vano tecnico seminterrato, sino alle rispettive utenze dotate di termoconvettore con base a terra o canaletta in controsoffitto. Sono state asportate nei disimpegni delle unità parti delle macchine di trasmissione calore aria in più parti di componentistica, tali da comprometterne totalmente l'utilità e non consentire la verifica della funzionalità in sede di sopralluoghi.

- L'impianto ascensori risulta attivo ma in blocco. Non vi è possibilità di riscontrare l'effettivo funzionamento dei tre impianti ascensore originari serventi le unità dell'edificio principale, poiché non marcianti, senza la possibilità di valutarne un effettivo riavvio impianto.

- Per alcuni vani costituenti l'edificio principale, in particolare al piano terreno ingresso avancorpo nord e stanza settore ovest ingresso avancorpo nord est, oltre a uno dei magazzini al seminterrato, riportano gli effetti di un incendio subito, con il distaccamento di parti di intonaco e dei controsoffitti, necessitanti di opere di ripristino con asportazione e costituzione di nuovi elementi, oltre a un'attenta verifica strutturale delle strutture coinvolte.

- Nei piani alti di edificio principale gli infissi sono in parte distrutti o non funzionali, tali da rendere il volume edificato non più sigillato. Ciò ha fatto sì che gli eventi meteorologici abbiano aggredito le strutture del fabbricato, causando danni da infiltrazioni d'acqua abbondanti nel solaio ultimo e penultimo interpiano e nelle murature di collegamento, evidenti con notevoli scollature di intonaco per i locali in proiezione sottostante. Si dovrà prevedere il ripristino delle strutture ammalorate, innanzitutto con la sostituzione ed integrazione infissi mancanti e con la sostituzione del manto intonaco.

- Nel piano ultimo edificio principale, così come negli avancorpo nord e ovest, si riscontrano crolli di parti di intonaco e di controsoffitto, in alcuni vani completamente coinvolti, tali da lasciar presumere che la copertura degli edifici in più parti non garantisca l'impermeabilizzazione e che di conseguenza crei importanti infiltrazioni. Sarà necessario quindi prevedere opere di ripristino delle stratigrafie del pacchetto costituente la copertura, sino a renderlo di nuovo funzionale, opere

computabili solo con un'attenta analisi tecnica con saggi ed ispezioni da eseguire in sicurezza lavoro.

- Gli impianti tecnologici serventi i fabbricati, quali impianto elettrico, idraulico, termoidraulico, necessitano di una completa revisione, per eventuali anomalie da abbandono nel tempo di inutilizzo;

- Le finestre e porte finestre per il fabbricato principale e gli avancorpi, si trovano oggi in condizioni di generale inefficienza, tenuto conto che per la prevalenza non garantiscono più la sigillatura a causa del prolungato inutilizzo del tempo, in molti casi bloccate o disassate, oltreché prive di tamponamento in vetro. Così come le persiane relative alle aperture, in maggioranza disconnesse dai vani di alloggio e non più squadrate, oltre ad essere corrose dalle intemperie. Sarà necessario prevedere la sostituzione o il ripristino di tali elementi infissi, con stessa tipologia materiali.

La valutazione estimativa del complesso immobiliare terrà conto del pessimo stato di manutenzione in cui versa oggi il fabbricato nelle sue parti costituenti suindicate, considerandone comunque le effettive potenzialità di rinnovo del suo prestigio in virtù di un ripristino specifico attraverso mirate opere edilizie di risanamento.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove ricadente l'immobile del lotto si trova fuori dell'agglomerato urbano nella periferia est della città, in prossimità dell'ingresso del raccordo alle grandi strade di comunicazione e alle principali strade di collegamento al centro essenzialmente di transito intenso, composta di urbanizzazione ad indirizzo prevalentemente abitativo con edifici pluripiano a composizione architettonica eterogenea, in presenza dei servizi pubblici e prossimo dalle zone commerciali e alle aree verdi della città.

Per la tipologia di destinazione d'uso dell'immobile, il ciclo del mercato immobiliare della zona è da ritenersi al di sotto nella media rispetto alle altre aree del Comune, dislocate essenzialmente nel centro urbano.

B.4 Specifiche di indagine immobile

In riferimento al lotto unico della procedura esecutiva si specifica che per esclusiva peculiarità estimativa riguardo alle indicazioni del quesito posto di non sono state condotte indagini di sottosuolo dell'immobile, né indagini relative alla conformità della verifica dei requisiti acustici dei locali dell'edificio ai sensi del D.P.C.M. n.5 del 5.12.1997, né la verifica di conformità ed efficienza

degli impianti tecnologici presenti e l'eventuale verifica dell'esistenza di servitù occulte, né eventuale verifica e controllo esatta posizione dei confini dei terreni e dei fabbricati costituenti del lotto rispetto al loro stato legittimo, l'acquisto del lotto avverrà comunque nello stato di fatto e di diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

B.5 Specifiche di consistenza immobile

Ai fini della determinazione della consistenza e delle valutazioni estimative, s'indicano le superfici utili dei locali determinate da rilievo di dettaglio superficie interna lorda (SIL), ovvero la superficie calpestabile al lordo delle murature, riferito a quello che risulterà come stato legittimo dell'immobile:

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSORI MQ	MQ TERRAZZA
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	------------------	-------------

PIANO TERRENO

1	1. Ufficio	21	213	1	53,52	3,08	
2	2. Ufficio	21	213	2	93,91		
3	3. Ufficio	21	213	3	93,74		
4	4. Ufficio	21	213	4	76,7	3,08	
5	5. Ufficio	21	213	183	180,47		39,15
6	6. Ufficio	21	213	184	180,49		
7	7. Ufficio	21	213	185	408,37		9,22
8	8. Abitazione custode ufficio	21	213	9	93,22		
1	10. Fondo commerciale a servizio	21	213	10	63,59		
2	11. Fondo alloggio impianti	21	213	84	22,58		

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSORI MQ	TERRAZZA MQ
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	------------------	-------------

PIANO PRIMO

9	1. Ufficio	21	213	11	54,25	3,08	
10	2. Ufficio	21	213	12	95,35		
11	3. Ufficio Interno 3 Piano 1	21	213	13	95,77		
12	4. Ufficio Interno 4 Piano 1	21	213	14	77,79	3,08	
13	5. Ufficio Interno 5 Piano 1	21	213	15	106,48	3,08	
14	6. Ufficio Interno 6 Piano 1	21	213	16	81,82	3,08	
15	7. Ufficio Interno 7 Piano 1	21	213	17	96,2		
16	8. Ufficio Interno 8 Piano 1	21	213	18	96,2		
17	9. Ufficio Interno 9 Piano 1	21	213	19	54,25	3,08	

18 10. Ufficio Interno 10 Piano 1 21 213 20 37,35 2,23

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSORI MQ	TERRAZZA MQ
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	------------------	-------------

PIANO SECONDO

19	1. Ufficio Interno 1 Piano 2	21	213	21	54,25	3,08	
20	2. Ufficio Interno 2 Piano 2	21	213	22	95,35		
21	3. Ufficio Interno 3 Piano 2	21	213	23	95,77		5,12
22	4. Ufficio Interno 4 Piano 2	21	213	24	77,79	3,08	4,83
23	5. Ufficio Interno 5 Piano 2	21	213	25	106,48	3,08	6,96
24	6. Ufficio Interno 6 Piano 2	21	213	26	82,71	3,08	4,83
25	7. Ufficio Interno 7 Piano 2	21	213	27	96,2		5,12
26	8. Ufficio Interno 8 Piano 2	21	213	28	96,2		
27	9. Ufficio Interno 9 Piano 2	21	213	29	54,25	3,08	
28	10. Ufficio Interno 10 Piano 2	21	213	30	37,35	2,23	

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSORI MQ	TERRAZZA MQ
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	------------------	-------------

PIANO TERZO

29	1. Ufficio Interno 1 Piano 3	21	213	31	55,23	3,26	
30	2. Ufficio Interno 2 Piano 3	21	213	32	97,96		
31	3. Ufficio Interno 3 Piano 3	21	213	33	95,77		
32	4. Ufficio Interno 6 Piano 3	21	213	36	84,71	3,26	
33	5. Ufficio Interno 7 Piano 3	21	213	37	97,96		
34	6. Ufficio Interno 8 Piano 3	21	213	38	97,96		
35	7. Ufficio Interno 9 Piano 3	21	213	39	55,23	3,29	
36	8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	40	40	2,39	
37	8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	186	79,9	3,26	
38	8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	187	111,68	3,26	

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSORI MQ	TERRAZZA MQ
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	------------------	-------------

PIANO QUARTO

39	1. Ufficio Interno 1 Piano 4	21	213	41	55,23	3,26	
40	2. Ufficio Interno 5 Piano 4	21	213	45	111,68	3,26	
41	3. Ufficio Interno 6 Piano 4	21	213	46	84,71	3,26	
42	4. Ufficio Interno 7 Piano 4	21	213	47	97,96		

43	5. Ufficio Interno 8 Piano 4	21	213	48	97,96	
44	6. Ufficio Interno 9 Piano 4	21	213	49	55,23	3,28
45	7. Ufficio Interno 10 Piano 4	21	213	50	40	2,39
46	8. Ufficio	21	213	178	246,24	24,5
47	9. Ufficio	21	213	179	51,6	3,26

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSORI MQ	TERRAZZA MQ
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	------------------	-------------

PIANO QUINTO

48	1. Ufficio Interno 1 Piano 5	21	213	51	140,15		30,52
49	2. Ufficio Interno 2 Piano 5	21	213	52	61,69		7,28
50	3. Ufficio Interno 3 Piano 5	21	213	53	79,03	3,05	30,52
51	4. Ufficio Interno 4 Piano 5	21	213	54	77,07	3,45	29,5
52	5. Ufficio Interno 5 Piano 5	21	213	55	84,25	3,11	29,82
53	6. Ufficio Interno 6 Piano 5	21	213	56	61,92		7,08
54	7. Ufficio Interno 7 Piano 5	21	213	57	141,52		29,68
55	8. Ufficio Interno 8 Piano 5	21	213	58	40,75	3,45	

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSORI MQ	TERRAZZA MQ
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	------------------	-------------

PIANO SEMINTERRATO

1	1. Magazzino Interno 1 Piano S1	21	213	59	23,8		
2	2. Magazzino Interno 2 Piano S1	21	213	60	24,18		
3	3. Magazzino Interno 3 Piano S1	21	213	61	24,18		
4	4. Magazzino Interno 4 Piano S1	21	213	62	34,25		
5	5. Magazzino Interno 5 Piano S1	21	213	63	34,25		
6	6. Magazzino Interno 6 Piano S1	21	213	64	24,18		
7	7. Magazzino Interno 7 Piano S1	21	213	65	24,18		
8	8. Magazzino Interno 8 Piano S1	21	213	66	23,8		
9	9. Magazzino Interno 9 Piano S1	21	213	67	47,78		
10	10. Magazzino Interno 10 Piano S1	21	213	68	63,54		
11	11. Magazzino Interno 11 Piano S1	21	213	69	56,31		
12	12. Magazzino Interno 12 Piano S1	21	213	70	105,55		
13	13. Magazzino Interno 13 Piano S1	21	213	71	23,03		
14	14. Magazzino Interno 14 Piano S1	21	213	72	31,95		
15	15. Magazzino Interno 15 Piano S1	21	213	73	31,79		
16	16. Magazzino Interno 16 Piano S1	21	213	74	23,99		
17	17. Magazzino Interno 17 Piano S1	21	213	75	22,73		
18	18. Magazzino Interno 18 Piano S1	21	213	76	22,59		
19	19. Magazzino Interno 19 Piano S1	21	213	77	47,53		

3	20. fondo commerciale a servizio Piano S1	21	213	79	427,09
1	21. Garage interno 22 Piano S1	21	213	80	35,89
2	22. Garage Interno 23 Piano S1	21	213	81	17,54
3	23. Garage Interno 24 Piano S1	21	213	82	17,54
4	24. Garage Interno 25 Piano S1	21	213	83	17,33

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	TOTALE SIL MQ
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	---------------

PIANO TERRENO

1	1. posto auto scoperto Piano T	21	213	86	15
2	2. posto auto scoperto Piano T	21	213	87	15
3	3. posto auto scoperto Piano T	21	213	88	15
4	4. posto auto scoperto Piano T	21	213	89	15
5	5. posto auto scoperto Piano T	21	213	90	15
6	6. posto auto scoperto Piano T	21	213	91	15
7	7. posto auto scoperto Piano T	21	213	92	15
8	8. posto auto scoperto Piano T	21	213	93	15
9	9. posto auto scoperto Piano T	21	213	94	15
10	10. posto auto scoperto Piano T	21	213	95	15
11	11. posto auto scoperto Piano T	21	213	96	15
12	12. posto auto scoperto Piano T	21	213	97	15
13	13. posto auto scoperto Piano T	21	213	98	15
14	14. posto auto scoperto Piano T	21	213	99	15
15	15. posto auto scoperto Piano T	21	213	100	15
16	16. posto auto scoperto Piano T	21	213	101	15
17	17. posto auto scoperto Piano T	21	213	102	15
18	18. posto auto scoperto Piano T	21	213	103	15
19	19. posto auto scoperto Piano T	21	213	104	15
20	20. posto auto scoperto Piano T	21	213	105	15
21	21. posto auto scoperto Piano T	21	213	106	15
22	22. posto auto scoperto Piano T	21	213	107	15
23	23. posto auto scoperto Piano T	21	213	108	15
24	24. posto auto scoperto Piano T	21	213	109	15
25	25. posto auto scoperto Piano T	21	213	110	15
26	26. posto auto scoperto Piano T	21	213	111	15
27	27. posto auto scoperto Piano T	21	213	112	15
28	28. posto auto scoperto Piano T	21	213	113	15
29	29. posto auto scoperto Piano T	21	213	114	15
30	30. posto auto scoperto Piano T	21	213	115	15
21	31. posto auto scoperto Piano T	21	213	116	15
32	32. posto auto scoperto Piano T	21	213	117	15
33	33. posto auto scoperto Piano T	21	213	118	15
34	34. posto auto scoperto Piano T	21	213	119	15
35	35. posto auto scoperto Piano T	21	213	120	15
36	36. posto auto scoperto Piano T	21	213	121	15

37	37. posto auto scoperto Piano T	21	213	122	15
38	38. posto auto scoperto Piano T	21	213	123	15
39	39. posto auto scoperto Piano T	21	213	124	15
40	40. posto auto scoperto Piano T	21	213	125	15
41	41. posto auto scoperto Piano T	21	213	126	15
42	42. posto auto scoperto Piano T	21	213	127	15
43	43. posto auto scoperto Piano T	21	213	128	15
44	44. posto auto scoperto Piano T	21	213	129	15
45	45. posto auto scoperto Piano T	21	213	130	15
46	46. posto auto scoperto Piano T	21	213	131	15
47	47. posto auto scoperto Piano T	21	213	132	15
48	48. posto auto scoperto Piano T	21	213	133	15
49	49. posto auto scoperto Piano T	21	213	134	15
50	50. posto auto scoperto Piano T	21	213	135	15
51	51. posto auto scoperto Piano T	21	213	136	15
52	52. posto auto scoperto Piano T	21	213	137	15
53	53. posto auto scoperto Piano T	21	213	138	15
54	54. posto auto scoperto Piano T	21	213	139	15
55	55. posto auto scoperto Piano T	21	213	140	15
56	56. posto auto scoperto Piano T	21	213	141	15
57	57. posto auto scoperto Piano T	21	213	142	15
58	58. posto auto scoperto Piano T	21	213	143	15
59	59. posto auto scoperto Piano T	21	213	144	15
60	60. posto auto scoperto Piano T	21	213	145	15
61	61. posto auto scoperto Piano T	21	213	146	15
62	62. posto auto scoperto Piano T	21	213	147	15
63	63. posto auto scoperto Piano T	21	213	148	15
64	64. posto auto scoperto Piano T	21	213	149	15
65	65. posto auto scoperto Piano T	21	213	150	15
66	66. posto auto scoperto Piano T	21	213	151	15
67	67. posto auto scoperto Piano T	21	213	152	15
68	68. posto auto scoperto Piano T	21	213	153	15
69	69. posto auto scoperto Piano T	21	213	154	15
70	70. posto auto scoperto Piano T	21	213	155	15
71	71. posto auto scoperto Piano T	21	213	156	15
72	72. posto auto scoperto Piano T	21	213	157	15
73	73. posto auto scoperto Piano T	21	213	158	15
74	74. posto auto scoperto Piano T	21	213	159	15
75	75. posto auto scoperto Piano T	21	213	160	15
76	76. posto auto scoperto Piano T	21	213	161	15
77	77. posto auto scoperto Piano T	21	213	162	15
78	78. posto auto scoperto Piano T	21	213	163	15
79	79. posto auto scoperto Piano T	21	213	164	15
80	80. posto auto scoperto Piano T	21	213	165	15
81	81. posto auto scoperto Piano T	21	213	166	15
82	82. posto auto scoperto Piano T	21	213	167	15
83	83. posto auto scoperto Piano T	21	213	168	15
84	84. posto auto scoperto Piano T	21	213	169	15
85	85. posto auto scoperto Piano T	21	213	170	15

86	86. posto auto scoperto Piano T	21	213	171	15
87	87. posto auto scoperto Piano T	21	213	172	15
88	88. posto auto scoperto Piano T	21	213	173	15
89	89. posto auto scoperto Piano T	21	213	174	15
90	90. posto auto scoperto Piano T	21	213	175	15
91	91. posto auto scoperto Piano T	21	213	176	15
92	92. posto auto scoperto Piano T	21	213	177	15

Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	MQ
PARTI COMUNI					
Parco esclusivo di pertinenza piano terreno	21	213	85		6432
ingresso, vano scale e disimpegno piano T-1-2-3-4-5	21	213	188	1647,3	
ingresso, vano scale e disimpegno piano T-1-2-3-4-5-PST	21	213	189	326,52	
bagno a comune piano T-1-2-3-4-5-PST	21	213	190	13,61	
locale ascensore piano T-1-2-3-4-5-PST	21	213	191	86,56	
locale corridoio e scale piano PST – T	21	213	192	34,66	
locale tecnico centrale termica piano PST	21	213	193	47,7	
Locale terrazza a comune piano 1	21	213	194		209,69
Locale terrazza a comune piano 2	21	213	195		3,96
Locale terrazza a comune piano 3	21	213	196		3,96
Locale terrazza a comune piano quinto	21	213	197		14,85

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il lotto UNICO è costituito dal complesso immobiliare ad uso terziario - direzionale, del tipo in condominio, con accesso dal civico numero n.19-20 di Piazza Dante e n.2-2a-8 da via Ugo Foscolo, su sette piani, piano terreno e cinque piani sovrastanti e seminterrato, di cinquantacinque unità immobiliari ad uso ufficio, due locali commerciali a servizio attività direzionali e un fondo locale tecnico, diciannove locali accessori indiretti ad uso cantina magazzino, quattro unità ad uso autorimessa, il tutto dislocato in parco condominiale con piazzale circostante con novantadue posti auto scoperti.

L'edificio non risulta essere comodamente divisibile, al fine di preservare il mantenimento della propria natura e integrità architettonica e valenza storico artistica, anche per garantire l'ottenimento di una sua efficace commerciabilità e la sua concezione originaria di unico organismo funzionale.

Per come strutturalmente in origine concepito ed in seguito alle trasformazioni ad uso direzionale, l'immobile sarà considerato ai fini estimativi come unico organismo edilizio funzionale direzionale, nelle sue parti dotato di accessori diretti ed indiretti in relazione alle attività terziarie.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Fatte le opportune descrizioni e le considerazioni per il bene in oggetto si esegue la trattazione estimativa, avendo cura innanzitutto di individuare per essi il giusto procedimento estimativo atto alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

L'immobile è da diversi anni inattivo, non avendo di conseguenza oggi specifici riferimenti di canoni di locazione attuali, escludendo così ipotesi di applicazione metodi finanziari attendibili.

Secondo i procedimenti estimativi oggi consolidati, il valore determinato è in funzione dello scopo per cui richiesto e per il quale nasce, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti del bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Lo scopo della stima seguente è la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di atto di pignoramento esecutivo al fine della sua trattazione in asta pubblica.

Al fine di conseguire un rapporto estimativo che garantisca la trasparenza ed una corretta valutazione degli immobili, la stima sarà strutturata tenendo conto quanto indicato dalle *Linee guida ABI, Associazione Bancaria Italiana*, introdotte dalla *Banca d'Italia* con *circolare del 5 Aprile 2022*, nate per l'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in materia di stima degli immobili, con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le norme suddette introducono principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli *stakeholder* sia privati (clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia nonché a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS, European Valuation Standards EVS e Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP*) edizione 2022 e del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (Tecnoborsa) edizione 2018 in considerazione della realtà nazionale.

Valore di Mercato

Il criterio di stima utilizzato è quindi il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Stesso concetto è espresso con altri termini anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, stessa definizione è quella indicata nel *“Codice per la Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie”* redatto dall' ABI che si allinea a quanto affermato nella circolare n.263/2006 sezione IV punto della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da ipoteca, e cioè *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti e alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale. Nell’ambito del quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Due Diligence

Prima di procedere alla *due diligence* si fornisce in premessa la definizione e la descrizione degli obiettivi di tale attività, fornendone sua definizione.

Tra le poche definizioni reperibili in letteratura per il processo di *due diligence* si riporta come riferimento una delle più recenti: *“Metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare, considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l’ambiente di collocazione come base per una transazione”*.

Il processo di *due diligence* prevede l’analisi delle condizioni di un bene, normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, o il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Identificazione del Regime di Mercato

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Tenuto conto delle sue caratteristiche, Il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo è da definirsi di Concorrenza monopolistica che si instaura quando un certo numero di venditori offre sul mercato beni nati per soddisfare lo stesso bisogno, si presentano in modo diverso,

tenuto conto che trattasi di immobili “usati”.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Considerata la tipologia e l'ubicazione dei beni trattati, si rintracciano e si distinguono gli immobili per i quali eseguire il procedimento estimativo relativo alla comparazione con unità immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Gli immobili facenti parte il lotto è ubicato nel semicentro est della città di Livorno, unità a destinazione prevalentemente direzionale di grande dimensione. Si tratta di un comparto nel quale gli immobili sono pressoché uniformi, in parte in uso ai proprietari e in parte dati in locazione.

Resta definito rispetto ai seguenti parametri:

- Localizzazione	Unità immobiliari in grandi condomini ad utilizzo prevalente direzionale.
- Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
- Destinazione	Vendita e affitto di appartamenti ad uso ufficio
- Tipologia immobiliare	Appartamenti usati.
- Tipologia edilizia	Edifici multi piano, complessi edilizi, edifici storici
- Dimensione	Unità direzionali in appartamenti di media grande dimensione.
- Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita in generale da attività persone giuridiche di media e grande dimensione, mentre l'offerta è rappresentata da persone giuridiche che disinvestono per mobilità o per produrre reddito da immobile.
- Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del “mercato dell’usato”
- Livello di prezzo o numero di scambi	Prezzo ordinario di compravendita per appartamenti ad uso terziario zona semicentrale C3 da 1.100 €/m2 a 1200 €/m2 per la vendita, e da 5.2 €/m2/mese a 6.2 €/m2/mese per la locazione, fonte OMI Agenzia delle Entrate.

Da analisi delle compravendite immobiliari avvenute per gli immobili stessa tipologia del *subject* presso Agenzia delle Entrate nel periodo di diciotto mesi si rintraccia un flusso attivo con numero consistente di transazioni, indicativo per la scelta della procedura estimativa.

Dati generali descrizione immobile oggetto di stima

Per la descrizione effettiva dell'immobile in stima, si rimanda alla lettura del capitolo specifico sopra trattato B. *descrizione del bene*, limitandosi ad indicare per esse le superfici relative ai fini delle valutazioni.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa , la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la *superficie interna lorda del fabbricato* (SIL) intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Si evidenziano le superfici misurate utili alla stima per comparazione, distinguendole con specifico acronimo in relazione alle norme sopracitate :

Lotto unico

Complesso immobiliare ad uso terziario - direzionale, posta nel comune di Livorno (LI) Piazza Dante n.19-20 e via Ugo Foscolo n.2-2a-8. Superficie interna lorda (SIL) misurata per le unità immobiliari costituenti l’intero LOTTO di cui al paragrafo B.4.

Analisi del mercato e dei dati di confronto (comparabili)

I dati comparativi utilizzati per il confronto delle unità immobiliari sono desunti da ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio, rilevando così dati di compravendite avvenute sino addietro dalla data di stima, per beni dello stesso segmento di mercato di quelli in studio. Tale ricerca è svolta innanzitutto con la individuazione degli edifici delle zone interessate che abbiano caratteristiche compatibili, per poi procedere con la ricerca e la lettura delle note degli atti presso la Conservatoria, ed infine a rintracciare quelle aventi caratteristiche di unità immobiliari simili a quella in stima, ricavando così per esse i dati utili quali la descrizione dell'oggetto di compravendita, dimensioni desunte dalla misura grafica della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio e condizioni di manutenzione, prezzo di compravendita dall'atto.

Campione di dati immobiliari rilevati da indagini di mercato

S’individua area di ricerca dei beni comparabili simili, scegliendo quindi quelli utili alla stima, identificati con comparabile A-B-C, indicando anche il soggetto di stima come S (*subject*). S’indica la zona di ricerca immobiliare.

Comparabile A

Appartamento ad uso ufficio in condominio, Scali Olandesi n.14 , Livorno.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 24/07/2024 - registro generale 13133 registro particolare 9414

Pubblico ufficiale Spina Marco - Torino (TO) - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

appartamento al piano terra e primo ad uso ufficio, avente accesso dalla pubblica e vano scale condominiale, composto da sedici vani catastali.

Comparabile B

Appartamento ad uso ufficio in condominio, Via Fiume n.30 , Livorno.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 25/03/2025 - registro generale 4934 registro particolare 3499

Pubblico ufficiale Tullio Alberto Lops - Pistoia (PT) - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

appartamenti al piano terzo di accesso da scala condominiale, composti da cinque vani ciascuno.

Comparabile C

Appartamento ad uso ufficio in condominio, Scali d’Azeglio n.52, Livorno.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 15/03/2024 - registro generale 4560 registro particolare 3266

Pubblico ufficiale Anna Gaudiano - Ponsacco (PI) - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Appartamento al piano primo, composto da 7,5 vani catastali.

Procedimento di stima applicato – Market Comparision Approach

Per gli immobili qui sopra indicati, ovvero per le unità immobiliari di cui alla lista per i quali è stato possibile rintracciare validi parametri di riferimento, tenuto conto anche della loro destinazione d'uso, il procedimento estimativo applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA)*, ossia il procedimento di stima del valore di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “*il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*”. Essenzialmente il procedimento denominato MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Analisi del segmento di mercato

L'analisi del segmento di mercato si è svolta in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (*subject*), rilevando i parametri del segmento di mercato quantitativi necessari ai fini della stima, in richiamo norme UNI 10750:2005 e aggiornamento IVS rapporti mercantili e altre informazioni riconosciute dal mercato.

<i>Indici mercantili</i>	<i>Importo</i>	<i>Acronimo</i>
Saggio di variazione del prezzo degli immobili (contrazione)	0,010	p(DAT)/PRZ
<i>Rapporto mercantile</i>		
-Prezzo terrazzo/ prezzo sup. principale	0,25	p(BAL)/p(SUP)
-Prezzo magazzini cantine /prezzo sup. principale	0,40	p(CAN)/p(SUP)
- Prezzo locale seminterrato		
a servizio organismo direzionale /prezzo sup. principale	0,60	p(SEM)/p(SUP)
- Prezzo Garage /prezzo principale	0,60	p(GAR)/p(SUP)
- Prezzo posti auto scoperti/ prezzo sup. principale	0,40	p(PAUT)/p(SUP)
- Prezzo parti condominiali		
Vano scale corridoi interpiano locale centrale termica		
Centrale elettrica ascensori wc a comune		
/prezzo sup. principale	0,50	p(PCOND1)/SUP
- giardino di pertinenza esclusiva		
Sino a competenza superficie coperta fabbricato		
/ prezzo sup. principale	0,10	p(SUE)/P(SUP)
Oltre superficie / prezzo sup. principale	0,05	p(SUE)/P(SUP)
Prezzo sottotetto non praticabile/prezzo sup. principale	0,35	p(SNP)/p(SUP)
Saggio di variazione del livello di piano	0,02	p(LIV)/PRZ
<i>Altre informazioni desunte dal mercato</i>		
Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00	SER
Vetustà media (anni) 12	---	
Vita media (anni) 15	---	
Costo Manutenzione	€30.000,00	STM

Tabella dei dati

I dati immobiliari rilevati sono stati ordinati nella relativa tabella, inserendo nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,C) e l'immobile oggetto di stima (*subject*), e nelle righe il prezzo di mercato rilevato ed a seguire le caratteristiche immobiliari.

Le caratteristiche sono inserite nelle righe della tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: la data di contratto, le caratteristiche superficiali, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali, ambientali e per ultime (se presenti) le caratteristiche qualitative.

Analisi dei prezzi marginali

Per l'applicazione del MCA sono stati compiuti aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili è stata svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si è proceduto con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si è riportato il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Per ogni colonna si è proceduto alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare ed è stato calcolato utilizzando quale base il prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

Verifica dell'attendibilità del valore di mercato

La divergenza percentuale assoluta ($d\%$) misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo e si esprime nel modo seguente:

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100$$

In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

Sintesi di Stima

Quando è richiesta la stima puntuale di un immobile, come nel caso in esame, si procede alla sintesi estimativa dei prezzi corretti (*reconciliation*).

Ciascun prezzo corretto emerge dalla comparazione dell'immobile da valutare con il relativo immobile di confronto: sul piano concettuale il prezzo corretto raffigura il prezzo che il mercato avrebbe fissato per l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

In pratica il prezzo corretto è una stima dell'immobile da valutare.

Una volta determinati i valori di mercato delle singole unità direzionali, si procede con il calcolo dei valori di mercato degli accessori diretti ed indiretti facenti parte del complesso edilizio, applicando i relativi indici mercantili di aggiustamento prezzo.

Ai fini della valutazione, se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tabelle esplicative

Per l'unità immobiliare andiamo qui di seguito a formulare i calcoli di procedimento relativi al capitolo C e i relativi paragrafi, da cui lo sviluppo delle tabelle valutazione immobiliare Market Comparison Approach (MCA), APPENDICE A.

Valore di Mercato

Lotto unico

Valore di Mercato calcolato per l'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € **7.900.000,00**.

A tale valore andranno fatte le opportune detrazioni calcolate:

- € **20.000,00** per regolarizzazione edilizia;

Fatti gli opportuni arrotondamenti si ha quindi un valore di mercato del bene pari a € **7.880.000,00** (euro settemilioniottocentottantamila/00), e un conseguente valore mono parametrico pari a €/mq 994,00.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Si ritiene che un abbattimento in percentuale del valore di mercato per i lotti sia adeguato visto il motivo di stima.

Il prezzo di base d'asta giudiziaria è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa dei partecipanti, che agiscono con loro finalità. Si deve considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e immissione di possesso dell'immobile aggiudicato, operazioni che si svolgono in certo periodo variabile.

La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Il procedimento finanziario, fatte le opportune assunzioni ipotizza le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente standard con riferimento comunque al primo incanto (nei successivi incanti si ritiene la riduzione operata contempli già il

deprezzamento del tempo trascorso):

- intervallo di stima e primo incanto mesi 12;
- intervallo tra data di aggiudicazione e decreto di trasferimento mesi 3;
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene mesi 3;

ed in questo intervallo di tempo si assume altresì:

- previsione saggio di variazione prezzi mercato (recessione) – 1%;
- stima quota di ammortamento annua mancata manutenzione 0%;
- mancato guadagno annuo per investimento alternativo 1,413%;
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti 10%;

Quest'ultima condizione si riferisce alla verifica edilizia espletata commisurata esclusivamente ai soli fini estimativi urbanistici e non includendo altri aspetti di funzionalità dell'immobile e dei suoi impianti tecnologici in riferimento alla sua agibilità. La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Procedendo nel calcolo finanziario di queste condizioni limitative che abbiamo in regime di vendita forzata, rispetto ai valori di mercato dei lotti di cui in *APPENDICE B*, si determina così il prezzo base d'asta applicando un deprezzamento sul valore di mercato e le spese tecniche necessarie per il raggiungimento stato legittimo e opere edilizie:

Lotto unico

valore di mercato	€. 7.900.000,00
ribasso 13.41 %	€. 1.059.487,48
spese due diligence regolarizzazione urbanistica	€. 20.000,00
valore base d'asta	€. 6.820.512,52
valore base d'asta in cifra tonda	€. 6.820.000,00

D. CONCLUSIONI

A risposta del quesito posto dal Giudice, in riferimento all'immobile oggetto della presente stima, fatte le opportune valutazioni e comparazioni, il valore totale del lotto composto da complesso immobiliare ad uso direzionale già denominato “*Terminus Grand Hotel Corallo*”, posto nel Comune di Livorno (LI) Piazza Dante n.19-20 e via Ugo Foscolo n.2-2a-8, , composta da cinquantacinque unità immobiliari ad uso ufficio, due locali commerciali a servizio attività e un fondo locale tecnico, diciannove locali ad uso cantina magazzino, quattro unità ad uso autorimessa, disposti su edificio di sette piani di cui uno seminterrato, in parco condominiale con piazzale

circostante con novantadue posti auto scoperti, è pari a **€. 7.900.000,00** (euro *settemilioninovecentomila/00*). con valore mono parametrico €/mq 994,00.

Tenuto conto che il lotto unico è oggetto di asta e alle peculiarità conseguenti della transazione, si propone un prezzo di partenza più conveniente facendo gli opportuni aggiustamenti estimativi, pari a **€. 6.820.000,00** (euro *seimilioniottocentoventimila/00*).

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rimette la presente relazione, composta da quarantasette pagine e di duecento allegati, copia della quale viene depositata presso la cancelleria Giudice delegato alla esecuzione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Livorno, lì 25.06.2025

l'esperto stimatore



Valutatore immobiliare
Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020
Luca Bacci

Allegati

APPENDICE A – Tabelle valutazione immobiliare Market Comparison Approach (MCA)

APPENDICE B - Deprezzamento asta giudiziaria

- 1. Decreto di nomina con quesito
- 2. Verbale di giuramento
- 3.1. Certificato catastale
- 4.1 ----- 187 Planimetrie catastali unità costituenti il complesso edilizio
- 4.188 - elaborato planimetrico catastale unita immobiliari
- 5.1. titolo edilizio 1976-05321
- 5.2 certificato abitabilità Piazza Dante n.19-20
- 5.2. verbale di rispondenza amministrazione comunale
- 5.3. titolo edilizio 1982-6543
- 5.4. titolo edilizio 1983-15138
- 5.5. titolo edilizio 1995_010148
- 5.6. titolo edilizio 1986_032305
- 5.7. titolo edilizio 1988-00365
- 5.8. titolo edilizio 10143 2003
- 5.9. titolo edilizio 101043 del 2003
- 6.1. Elaborato grafico stato attuale

- 6.2. Elaborato grafico stato sovrapposto
- 7. Dichiarazione agenzia delle entrate per canoni di locazione
- 8. Storico del numero civico
- 9. Dichiarazione amministratore
- 10.1 5988/1998 atto di compravendita
- 10.2 6534/2002 atto di compravendita
- 11.01. Documentazione fotografica parco condominiale
- 11.02. Documentazione fotografica piano terreno fabbricato principale
- 11.03. Documentazione fotografica piano primo edificio principale
- 11.04. Documentazione fotografica piano secondo edificio principale
- 11.05. Documentazione fotografica edificio principale piano terzo
- 11.06. Documentazione fotografica fabbricato principale piano quarto
- 11.07. Documentazione fotografica piano principale piano quinto
- 11.07.01. Documentazione fotografica ingresso condominiale piano terreno
- 11.08. Documentazione fotografica avancorpo ovest piano terreno
- 11.09. Documentazione fotografica avancorpo nord piano terreno
- 11.10. Documentazione fotografica avancorpo nord piano seminterrato
- 11.11. Documentazione fotografica locale principale piano seminterrato
- 11.12. Documentazione fotografica locali garage piano terreno
- 12. mappa catasto su foto satellitare
- 13. Scheda banca dati comparabili.

APPENDICE A - TABELLE VALUTAZIONE IMMOBILIARE - Market Comparision Approach MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
				Particella 213 sub 2
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	93,91
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-345610,59	-64832,04	-110889,76
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	90.109,41	92.360,46	94.110,24
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 92.184,15
prezzo monoparametrico	€ 981,62
Divergenza percentuale assoluta	

0,02 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 3
				S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	93,74
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-345788,30	-65009,75	-111067,47
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	89.931,70	92.182,75	93.932,53
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 92.006,46
prezzo monoparametrico	€ 981,51
Divergenza percentuale assoluta	

0,03 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 4 S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	79,78
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-360381,26	-79602,71	-125660,42
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	75.338,74	77.589,79	79.339,58
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 77.414,96
prezzo monoparametrico	€ 970,36
Divergenza percentuale assoluta	

0,03 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject Particella 213 sub 183
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	180,47
Balcone BAL (mq)	0	0	0	39,15
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-255125,89	25652,66	-20405,05
BAL (mq)	10231,27	10231,27	10231,27
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	190.825,38	193.076,44	194.826,22
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 192.890,06
prezzo monoparametrico	€ 1.068,82
Divergenza percentuale assoluta	

0,02 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 184
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	180,49
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-255104,98	25673,57	-20384,15
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	180.615,02	182.866,07	184.615,85
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata **€ 182.680,71**
 prezzo monoparametrico € 1.012,14
 Divergenza percentuale assoluta

0,02 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 185
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	408,37
Balcone BAL (mq)	0	0	0	99,22
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-16892,71	263885,85	217828,13
BAL (mq)	25929,68	25929,68	25929,68
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	444.756,97	447.008,03	448.757,81
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 446.796,25
prezzo monoparametrico	€ 1.094,10
Divergenza percentuale assoluta	

0,01 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 09
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	93,22
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-346331,88	-65553,33	-111611,04
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	89.388,12	91.639,17	93.388,96
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 91.462,94
prezzo monoparametrico	€ 981,15
Divergenza percentuale assoluta	

0,03 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 10 S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	63,59
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	0	0	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-377305,33	-96526,77	-142584,49
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	1800,00	1800,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	58.414,67	66.065,73	64.215,51
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 62.892,34
prezzo monoparametrico	€ 989,03
Divergenza percentuale assoluta	

0,10 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 12
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	95,35
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-344105,30	-63326,75	-109384,47
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	91.614,70	93.865,75	95.615,53
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 93.689,29
prezzo monoparametrico	€ 982,58
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 13
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	95,77
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-343666,26	-62887,71	-108945,42
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	92.053,74	94.304,79	96.054,58
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 94.128,29
prezzo monoparametrico	€ 982,86
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 14 S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	80,87
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-359241,84	-78463,28	-124521,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	76.478,16	78.729,22	80.479,00
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 78.554,27
prezzo monoparametrico	€ 971,36
Divergenza percentuale assoluta	

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 15
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	109,56
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-329251,01	-48472,46	-94530,17
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	106.468,99	108.720,04	110.469,83
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 108.542,10
prezzo monoparametrico	€ 990,71
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject Particella 213 sub 16
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	84,9
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-355029,12	-74250,56	-120308,28
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	80.690,88	82.941,94	84.691,72
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 82.766,57
prezzo monoparametrico	€ 974,87
Divergenza percentuale assoluta	

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 17
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	96,2
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-343216,76	-62438,21	-108495,93
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	92.503,24	94.754,29	96.504,07
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 94.577,74
prezzo monoparametrico	€ 983,14
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 18
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	96,2
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-343216,76	-62438,21	-108495,93
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	92.503,24	94.754,29	96.504,07
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 94.577,74
prezzo monoparametrico	€ 983,14
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 19 S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	57,33
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	###

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	###	###	###

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-383849,16	-103070,61	-149128,33
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	51.870,84	54.121,89	55.871,67
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 53.949,41
prezzo monoparametrico	€ 941,03
Divergenza percentuale assoluta	

0,08 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 20 S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	39,58
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	###

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-402403,96	-121625,41	-167683,13
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	33.316,04	35.567,09	37.316,87
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 35.396,46
prezzo monoparametrico	€ 894,30
Divergenza percentuale assoluta	

0,07 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 22
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	95,35
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-344105,30	-63326,75	-109384,47
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	91.614,70	93.865,75	95.615,53
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 93.689,29
prezzo monoparametrico	€ 982,58
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 23
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	95,77
Balcone BAL (mq)	0	0	0	5,12
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-343666,26	-62887,71	-108945,42
BAL (mq)	1338,04	1338,04	1338,04
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	93.391,78	95.642,83	97.392,61
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 95.466,19
prezzo monoparametrico	€ 996,83
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 24 S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	80,87
Balcone BAL (mq)	0	0	0	4,83
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-359241,84	-78463,28	-124521,00
BAL (mq)	1262,25	1262,25	1262,25
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	77.740,41	79.991,46	81.741,25
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 79.816,39
prezzo monoparametrico	€ 986,97
Divergenza percentuale assoluta	

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 25
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	109,56
Balcone BAL (mq)	0	0	0	6,96
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-329251,01	-48472,46	-94530,17
BAL (mq)	1818,89	1818,89	1818,89
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	108.287,88	110.538,94	112.288,72
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 110.360,81
prezzo monoparametrico	€ 1.007,31
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject Particella 213 sub 16
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	85,79
Balcone BAL (mq)	0	0	0	4,83
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-354098,76	-73320,21	-119377,93
BAL (mq)	1262,25	1262,25	1262,25
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	82.883,49	85.134,54	86.884,32
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 84.958,95
prezzo monoparametrico	€ 990,31
Divergenza percentuale assoluta	

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject Particella 213 sub 27
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	96,2
Balcone BAL (mq)	0	0	0	5,12
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-343216,76	-62438,21	-108495,93
BAL (mq)	1338,04	1338,04	1338,04
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	93.841,27	96.092,33	97.842,11
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 95.915,64
prezzo monoparametrico	€ 997,04
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 28
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	96,2
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-343216,76	-62438,21	-108495,93
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	92.503,24	94.754,29	96.504,07
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata

€ 94.577,74

prezzo monoparametrico

€ 983,14

Divergenza percentuale assoluta

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 19 S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	57,33
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	###

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	###	###	###

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-383849,16	-103070,61	-149128,33
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	51.870,84	54.121,89	55.871,67
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 53.949,41
prezzo monoparametrico	€ 941,03
Divergenza percentuale assoluta	

0,08 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 20 S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	39,58
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	###

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	###	###	###

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-402403,96	-121625,41	-167683,13
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	33.316,04	35.567,09	37.316,87
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 35.396,46
prezzo monoparametrico	€ 894,30
Divergenza percentuale assoluta	

0,07 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 32
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	97,96
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-341376,96	-60598,41	-106656,13
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	94.343,04	96.594,09	98.343,87
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 96.417,36
prezzo monoparametrico	€ 984,25
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 33
				S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	95,77
Balcone BAL (mq)	0	0	0	5,12
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-343666,26	-62887,71	-108945,42
BAL (mq)	1338,04	1338,04	1338,04
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	93.391,78	95.642,83	97.392,61
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 95.466,19
prezzo monoparametrico	€ 996,83
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 36
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	87,97
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-351819,92	-71041,36	-117099,08
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	83.900,08	86.151,14	87.900,92
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 85.975,45
prezzo monoparametrico	€ 977,33
Divergenza percentuale assoluta	

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 37
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	97,96
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-341376,96	-60598,41	-106656,13
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	94.343,04	96.594,09	98.343,87
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 96.417,36
prezzo monoparametrico	€ 984,25
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 38
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	97,96
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-341376,96	-60598,41	-106656,13
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	94.343,04	96.594,09	98.343,87
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 96.417,36
prezzo monoparametrico	€ 984,25
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 39
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	58,52
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-382605,21	-101826,65	-147884,37
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	53.114,79	55.365,85	57.115,63
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 55.193,24
prezzo monoparametrico	€ 943,15
Divergenza percentuale assoluta	

0,08 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 40
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	42,39
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-399466,56	-118688,00	-164745,72
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	36.253,44	38.504,50	40.254,28
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 38.333,57
prezzo monoparametrico	€ 904,31
Divergenza percentuale assoluta	

0,10 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	83,16
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-356848,01	-76069,45	-122127,17
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	78.871,99	81.123,05	82.872,83
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 80.947,86
prezzo monoparametrico	€ 973,40
Divergenza percentuale assoluta	

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 187
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	114,94
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-323627,08	-42848,52	-88906,24
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	112.092,92	114.343,98	116.093,76
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 114.165,47
prezzo monoparametrico	€ 993,26
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 45
				S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	114,94
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-323627,08	-42848,52	-88906,24
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	112.092,92	114.343,98	116.093,76
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 114.165,47
prezzo monoparametrico	€ 993,26
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 46
				S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	87,97
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-351819,92	-71041,36	-117099,08
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	83.900,08	86.151,14	87.900,92
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 85.975,45
prezzo monoparametrico	€ 977,33
Divergenza percentuale assoluta	

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 47
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	97,96
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-341376,96	-60598,41	-106656,13
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	94.343,04	96.594,09	98.343,87
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 96.417,36
prezzo monoparametrico	€ 984,25
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 48
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	97,96
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-341376,96	-60598,41	-106656,13
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	94.343,04	96.594,09	98.343,87
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 96.417,36
prezzo monoparametrico	€ 984,25
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 49
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	58,51
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-382615,66	-101837,11	-147894,82
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	53.104,34	55.355,39	57.105,18
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 55.182,78
prezzo monoparametrico	€ 943,13
Divergenza percentuale assoluta	

0,08 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 50
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	42,39
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-399466,56	-118688,00	-164745,72
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	36.253,44	38.504,50	40.254,28
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 38.333,57
prezzo monoparametrico	€ 904,31
Divergenza percentuale assoluta	

0,11 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 178
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	270,74
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-160762,97	120015,58	73957,87
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	274.957,03	277.208,08	278.957,87
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 277.013,29
prezzo monoparametrico	€ 1.023,17
Divergenza percentuale assoluta	

0,10 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 179
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	54,86
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-386431,16	-105652,60	-151710,32
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	49.288,84	51.539,90	53.289,68
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 51.367,67
prezzo monoparametrico	€ 936,34
Divergenza percentuale assoluta	

0,08 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 52
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	61,69
Balcone BAL (mq)	0	0	0	7,28
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-379291,48	-98512,92	-144570,64
BAL (mq)	1902,52	1902,52	1902,52
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	58.331,04	60.582,10	62.331,88
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 60.408,97
prezzo monoparametrico	€ 979,23
Divergenza percentuale assoluta	

0,07 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 53
				S
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	82,08
Balcone BAL (mq)	0	0	0	30,52
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-357976,98	-77198,42	-123256,14
BAL (mq)	7975,95	7975,95	7975,95
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	85.718,97	87.970,03	89.719,81
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 87.794,16
prezzo monoparametrico	€ 1.069,62
Divergenza percentuale assoluta	

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 54
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	80,52
Balcone BAL (mq)	0	0	0	29,5
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-359607,71	-78829,15	-124886,87
BAL (mq)	7709,39	7709,39	7709,39
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	83.821,68	86.072,73	87.822,52
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata **€ 85.897,05**
 prezzo monoparametrico € 1.066,78
 Divergenza percentuale assoluta

0,05 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 55
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	87,36
Balcone BAL (mq)	0	0	0	29,82
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-352457,58	-71679,02	-117736,74
BAL (mq)	7793,02	7793,02	7793,02
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	91.055,44	93.306,49	95.056,28
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 93.130,09
prezzo monoparametrico	€ 1.066,05
Divergenza percentuale assoluta	

0,04 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 56
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	61,92
Balcone BAL (mq)	0	0	0	7,08
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-379051,05	-98272,49	-144330,21
BAL (mq)	1850,25	1850,25	1850,25
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	58.519,20	60.770,26	62.520,04
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 60.597,11
prezzo monoparametrico	€ 978,64
Divergenza percentuale assoluta	

0,07 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 57
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	141,52
Balcone BAL (mq)	0	0	0	29,68
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-295841,92	-15063,36	-61121,08
BAL (mq)	7756,43	7756,43	7756,43
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	147.634,51	149.885,57	151.635,35
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata **€ 149.703,50**
 prezzo monoparametrico € 1.057,83
 Divergenza percentuale assoluta

0,03 < 10%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Particella 213 sub 58
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 508.000,00	€ 163.000,00	€ 240.000,00	S
Data DAT (mesi)	12	3	16	0
Sup Principale SUP (mq)	424,53	155,93	199,99	44,2
Balcone BAL (mq)	0	0	0	0
Veranda VER (mq)	0	0	0	0
Locale di sgombero CAN (mq)	0	0	0	0
Sup. non abitabili SNA (MQ)	0	0	0	0
Garage PAUT	0	0	0	0
Servizio SER (n)	4	3	1	1
Impianto di riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	1	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(PAUT)/P(SUP)	0,4

p(SUE)p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 9.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 9.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 30.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	424,53
Superficie commerciale COMP -B- mq.	155,93
Superficie commerciale COMP -C- mq.	199,99

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(..)A	p(..)B	p(..)C
p(DAT) (euro/mese)	423,33	135,83	200,00
p(SUP) (euro/mese)	1045,34	1045,34	1045,34
p(BAL) (euro/mq)	261,34	261,34	261,34
p(VER) (euro/mq)	627,20	627,20	627,20
p(CAN) (euro/mq)	313,60	313,60	313,60
p(SNA) (euro/mq)	522,67	522,67	522,67
p(PAUT) (euro/mq)	418,14	418,14	418,14
p(SUE) (euro/mq)	104,53	104,53	104,53
p(LIV) Imm(euro/n)	2527,36	810,95	1194,03
p(SER) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	1800,00	1800,00	1800,00
p(STM) (euro/n)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	508.000,00	163.000,00	240.000,00
DAT (mesi)	-5080,00	-407,50	-3200,00
p(SUP) (MQ)	-397574,49	-116795,93	-162853,65
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
VER(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
SNA(mq)	0,00	0,00	0,00
PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5400,00	-3600,00	0,00
RIS (euro/n)	-1800,00	-1800,00	-1800,00
p(STM) (euro/n)	-60000,00	0,00	-30000,00
	38.145,51	40.396,57	42.146,35
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata	€ 40.225,45
prezzo monoparametrico	€ 910,08
Divergenza percentuale assoluta	

0,10 < 10%

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSO RI MQ	MQ TERRAZZ A	TOTALE SIL MQ	TOTALE TERRAZZA MQ	VALORE DI MERCATO MCA
PIANO TERRENO										
1	1. Ufficio	21	213	1	53,52	3,08				€ 53.186,38
2	2. Ufficio	21	213	2	93,91					€ 92.184,15
3	3. Ufficio	21	213	3	93,74					€ 92.006,46
4	4. Ufficio	21	213	4	76,7	3,08				€ 77.414,96
5	5. Ufficio	21	213	183	180,47		39,15			€ 192.890,06
6	6. Ufficio	21	213	184	180,49					€ 182.680,71
7	7. Ufficio	21	213	185	408,37		99,22			€ 446.796,25
8	8. Abitazione custode ufficio	21	213	9	93,22					€ 91.462,94
1	10. Fondo commerciale a servizio	21	213	10	63,59					€ 62.892,34
2	11. Fondo alloggio impianti	21	213	84	22,58					
N.8 TOTALE UFFICI					mq			1209,16	138,37	
N.1 TOTALE FONDO COMMERCIALE A SERVIZIO					mq			63,59		
N.1 TOTALE LOCALE TECNICO					mq			22,58		

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSO RI MQ	TERRAZZ A MQ	TOTALE SIL MQ	TOTALE TERRAZZA MQ	VALORE DI MERCATO MCA
PIANO PRIMO										
9	1. Ufficio	21	213	11	54,25	3,08				€ 53.949,41
10	2. Ufficio	21	213	12	95,35					€ 93.689,29
11	3. Ufficio Interno 3 Piano 1	21	213	13	95,77					€ 94.128,29
12	4. Ufficio Interno 4 Piano 1	21	213	14	77,79	3,08				€ 78.554,27
13	5. Ufficio Interno 5 Piano 1	21	213	15	106,48	308				€ 108.542,10
14	6. Ufficio Interno 6 Piano 1	21	213	16	81,82	3,08				€ 82.766,57
15	7. Ufficio Interno 7 Piano 1	21	213	17	96,2					€ 94.577,74
16	8. Ufficio Interno 8 Piano 1	21	213	18	96,2	\				€ 94.577,74
17	9. Ufficio Interno 9 Piano 1	21	213	19	54,25	3,08				€ 53.949,41
18	10. Ufficio Interno 10 Piano 1	21	213	20	37,35	2,23				€ 35.396,46
N.10 TOTALE UFFICI					mq			1118,01		

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSO RI MQ	TERRAZZ A MQ	TOTALE SIL MQ	TOTALE TERRAZZA MQ	VALORE DI MERCATO MCA
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	-------------------------	-----------------	------------------	--------------------------	--------------------------

PIANO SECONDO

19	1. Ufficio Interno 1 Piano 2	21	213	21	54,25	3,08				€ 53.949,41
20	2. Ufficio Interno 2 Piano 2	21	213	22	95,35					€ 93.689,29
21	3. Ufficio Interno 3 Piano 2	21	213	23	95,77		5,12			€ 95.466,19
22	4. Ufficio Interno 4 Piano 2	21	213	24	77,79	3,08	4,83			€ 79.816,39
23	5. Ufficio Interno 5 Piano 2	21	213	25	106,48	3,08	6,96			€ 110.360,81
24	6. Ufficio Interno 6 Piano 2	21	213	26	82,71	3,08	4,83			€ 84.958,95
25	7. Ufficio Interno 7 Piano 2	21	213	27	96,2		5,12			€ 95.915,64
26	8. Ufficio Interno 8 Piano 2	21	213	28	96,2					€ 94.577,74
27	9. Ufficio Interno 9 Piano 2	21	213	29	54,25	3,08				€ 53.949,41
28	10. Ufficio Interno 10 Piano 2	21	213	30	37,35	2,23				€ 35.396,46

N.10 TOTALE UFFICI

mq

813,98 26,86

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSO RI MQ	TERRAZZ A MQ	TOTALE SIL MQ	TOTALE TERRAZZA MQ	VALORE DI MERCATO MCA
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	-------------------------	-----------------	------------------	--------------------------	--------------------------

PIANO TERZO

29	1. Ufficio Interno 1 Piano 3	21	213	31	55,23	3,26				€ 55.161,88
30	2. Ufficio Interno 2 Piano 3	21	213	32	97,96					€ 96.417,36
31	3. Ufficio Interno 3 Piano 3	21	213	33	95,77					€ 95.466,19
32	4. Ufficio Interno 6 Piano 3	21	213	36	84,71	3,26				€ 85.975,45
33	5. Ufficio Interno 7 Piano 3	21	213	37	97,96					€ 96.417,36
34	6. Ufficio Interno 8 Piano 3	21	213	38	97,96					€ 96.417,36
35	7. Ufficio Interno 9 Piano 3	21	213	39	55,23	3,29				€ 55.193,24
36	8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	40	40	2,39				€ 38.333,57
37	8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	186	79,9	3,26				€ 80.947,86
38	8. Ufficio Interno 10 Piano 3	21	213	187	111,68	3,26				€ 114.165,47

N.10 TOTALE UFFICI

mq

835,12

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSO RI MQ	TERRAZZ A MQ	TOTALE SIL MQ	TOTALE TERRAZZA MQ	VALORE DI MERCATO MCA
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	-------------------------	-----------------	------------------	--------------------------	--------------------------

PIANO QUARTO

39	1. Ufficio Interno 1 Piano 4	21	213	41	55,23	3,26				€ 55.161,88
40	2. Ufficio Interno 5 Piano 4	21	213	45	111,68	3,26				€ 114.165,47
41	3. Ufficio Interno 6 Piano 4	21	213	46	84,71	3,26				€ 85.975,45
42	4. Ufficio Interno 7 Piano 4	21	213	47	97,96					€ 96.417,36
43	5. Ufficio Interno 8 Piano 4	21	213	48	97,96					€ 96.417,36
44	6. Ufficio Interno 9 Piano 4	21	213	49	55,23	3,28				€ 55.182,78
45	7. Ufficio Interno 10 Piano 4	21	213	50	40	2,39				€ 38.333,57
46	8. Ufficio	21	213	178	246,24	24,5				€ 277.013,29
47	9. Ufficio	21	213	179	51,6	3,26				€ 51.367,67

N.9 TOTALE UFFICI mq 883,82 0

RIF	Destinazione	foglio	particella	subalterno	SIL MQ	SIL ACCESSO RI MQ	TERRAZZ A MQ	TOTALE SIL MQ	TOTALE TERRAZZA MQ	VALORE DI MERCATO MCA
-----	--------------	--------	------------	------------	--------	-------------------------	-----------------	------------------	--------------------------	--------------------------

PIANO QUINTO

48	1. Ufficio Interno 1 Piano 5	21	213	51	140,15		30,52			€ 148.491,00
49	2. Ufficio Interno 2 Piano 5	21	213	52	61,69		7,28			€ 60.408,97
50	3. Ufficio Interno 3 Piano 5	21	213	53	79,03	3,05	30,52			€ 87.794,16
51	4. Ufficio Interno 4 Piano 5	21	213	54	77,07	3,45	29,5			€ 85.897,05
52	5. Ufficio Interno 5 Piano 5	21	213	55	84,25	3,11	29,82			€ 93.130,09
53	6. Ufficio Interno 6 Piano 5	21	213	56	61,92		7,08			€ 60.597,11
54	7. Ufficio Interno 7 Piano 5	21	213	57	141,52		29,68			€ 149.703,50
55	8. Ufficio Interno 8 Piano 5	21	213	58	40,75	3,45				€ 40.225,45

N.8 TOTALE UFFICI mq 699,44 164,4

TOTALE € 5.290.503,72

SUPERFICI ED ACCESSORI INDIRETTI					
nr		INDICE MERCANTILE	PREZZO MERCANTILE		
			€/MQ	mq	TOTALE
55	TOTALE VALORE UFFICI LOTTO				€ 5.290.503,72
	UFFICI €/MQ SIL DETERMINATO		€ 986,00		
1	FONDO COMMERCIALE A SERVIZIO				
	UFFICI PIANO SEMINTERRATO €/MQ				
19	SIL (60%)	SEM/PRZ	€ 591,60	427,09	€ 252.666,44
	MAGAZZINI CANTINE ACCESSORI SIL				
19	(40%)	CAN/PRZ	€ 394,40	689,61	€ 271.982,18
4	GARAGE ACCESSORI SU CORTE				
	INTERNA SIL (60%)	GAR/PRZ	€ 591,60	88,3	€ 52.238,28
1	LOCALE TECNICO CENTRALE				
	ELETTRICA PIANO TERRENO SIL				
1	(50%)	PCOND/SUP	€ 493,00	22,58	€ 11.131,94
92	POSTI AUTO SCOPERTO ACCESSORI				
	SIL (40%)	PAUT/PRZ	€ 394,40	1380	€ 544.272,00
5	TERRAZZE CONDOMINIALI				
	ACCESSORI SIL (25%)	BAL/PRZ	€ 246,50	217,29	€ 53.561,99
5	DISIMPEGNO VANO SCALE				
	CONDOMINIALE T-1-2-3-4-5 SIL (50%				
	SUPERFICIE)	PCOND/SUP	€ 493,00	1647,36	€ 812.148,48
1	DISIMPEGNO CONDOMINIALE PIANO				
	SEMINTERRATO SIL (50%				
	SUPERFICIE)	PCOND/SUP	€ 197,20	179,46	€ 35.389,51
6	VANO SCALE SERVIZIO				
	CONDOMINIALE PIANO T-1-2-3-4-5				
	(SIL.50%)	PCOND/SUP	€ 493,00	326,52	€ 160.974,36
6	WC CONDOMINIALI INTERPIANO (SIL				
	50% SUPERFICIE)	PCOND/SUP	€ 493,00	13,61	€ 6.709,73
19	LOCALI ASCENSORE (SIL 50%				
	SUPERFICIE)	PCOND/SUP	€ 493,00	96,57	€ 47.609,01
1	LOCALE TECNICO CENTRALE				
	TERMICA PIANO SEMINTERRATO				
	(50% SUPERFICIE)	PCOND/SUP	€ 197,20	47,7	€ 9.406,44
1	PARCO VERDE DI PERTINENZA				
	ESCLUSIVA (sil 10% per superficie				
	coperta fabbr)	PSUE/SUP	€ 98,60	2086	€ 205.679,60
1	PARCO VERDE DI PERTINENZA				
	ESCLUSIVA (sil 5% per superficie				
	restante)	PSUE/SUP	€ 49,30	2966	€ 146.223,80
TOTALE COMPLESSIVO VALORE DI MERCATO LOTTO					€ 7.900.497,49

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA (metodo finanziario)

LOTTO UNICO

APPENDICE B - Deprezzamento asta giudiziaria

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
valore di mercato	€	7.900.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		5,94% *	
incidenza area		30,00%	
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,000%	€ 78.640,21	12
mancato guadagno	1,413%	€ 27.727,63	3
mancato reddito *	4,155%	€ 80.547,41	3
quota ammortam.	1,000%	€ 82.572,22	18
rischio assunto	10,000%	€ 790.000,00	12
		€ 1.059.487,48	
valore base d'asta	€	6.840.512,52	
ribasso %		13,41%	

* saggio fruttuosità OMI (media)

(il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7)

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra stima e presa in possesso #

intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)

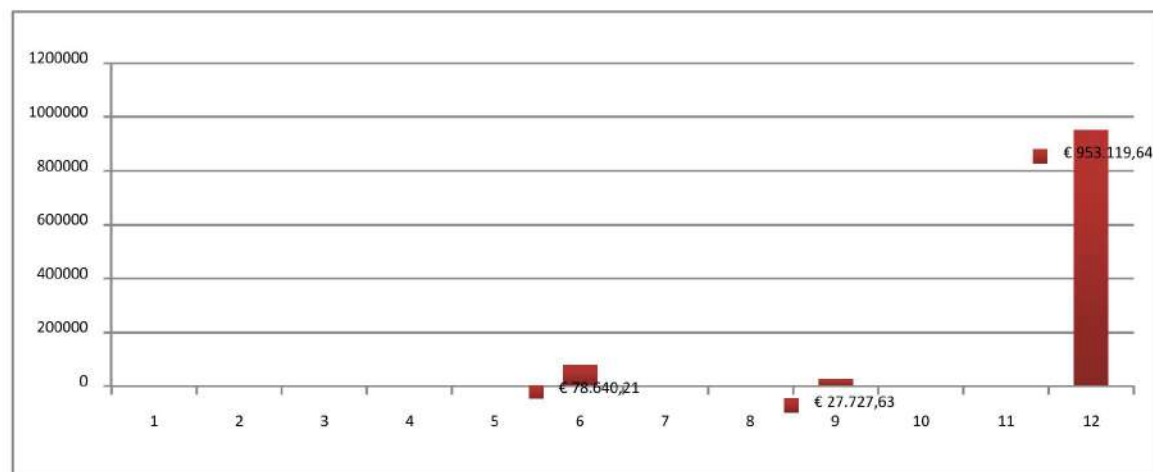
intervallo tra aggiudicazione e DT

rischio ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e vetustà)

la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

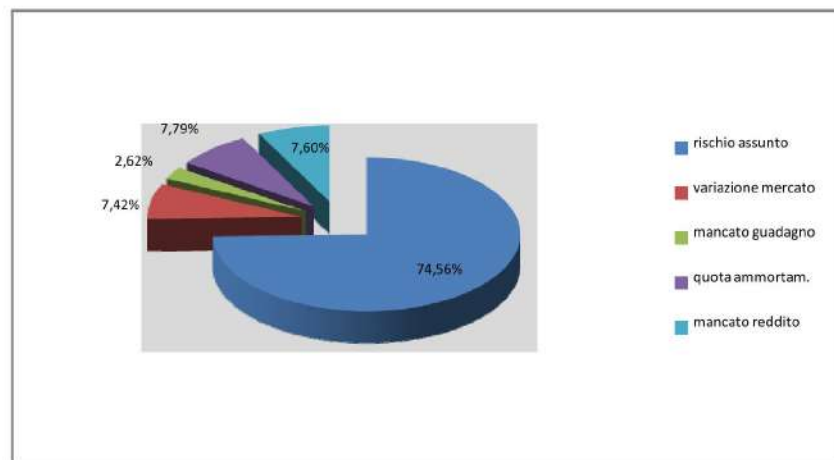
ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)
(valori scontati al momento della stima)



DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA (metodo finanziario)
LOTTO UNICO

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

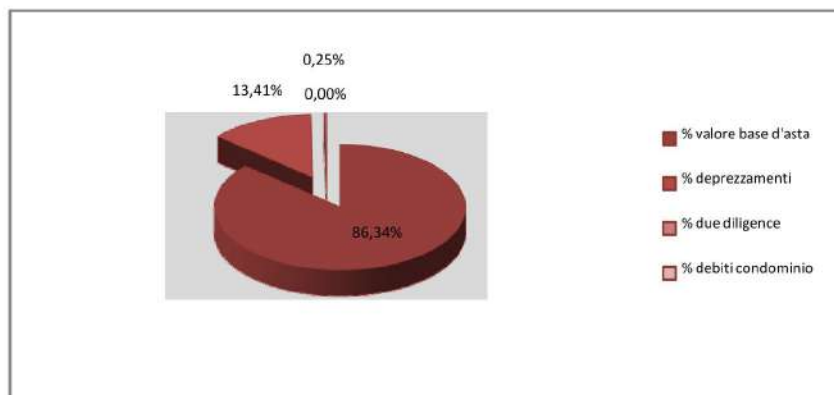


Dati assoluti grafico 2

<i>rischio assunto</i>	€	790.000,00
<i>variazione mercato</i>	€	78.640,21
<i>mancato guadagno</i>	€	27.727,63
<i>quota ammortam.</i>	€	82.572,22
<i>mancato reddito</i>	€	80.547,41

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

<i>valore mercato</i>	€	7.900.000,00
<i>valore deprezzamenti</i>	€	1.059.487,48
<i># spese due diligence</i>	€	20.000,00
<i>debiti condominiali</i>	€	-
<i>base d'asta</i>	€	6.820.512,52

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.