

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Controllata n. 37/2024 di

“XXX”

Giudice Delegato: Dott. Rosa Selvarolo

Liquidatore: Dott.ssa Adelaide Di Tullio



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1



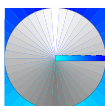
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato, di redigere una perizia di stima degli immobili di “XXX” nato a XXX il XXX codice fiscale XXX, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al “Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile “Valore di Mercato” dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata



proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

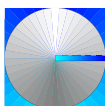
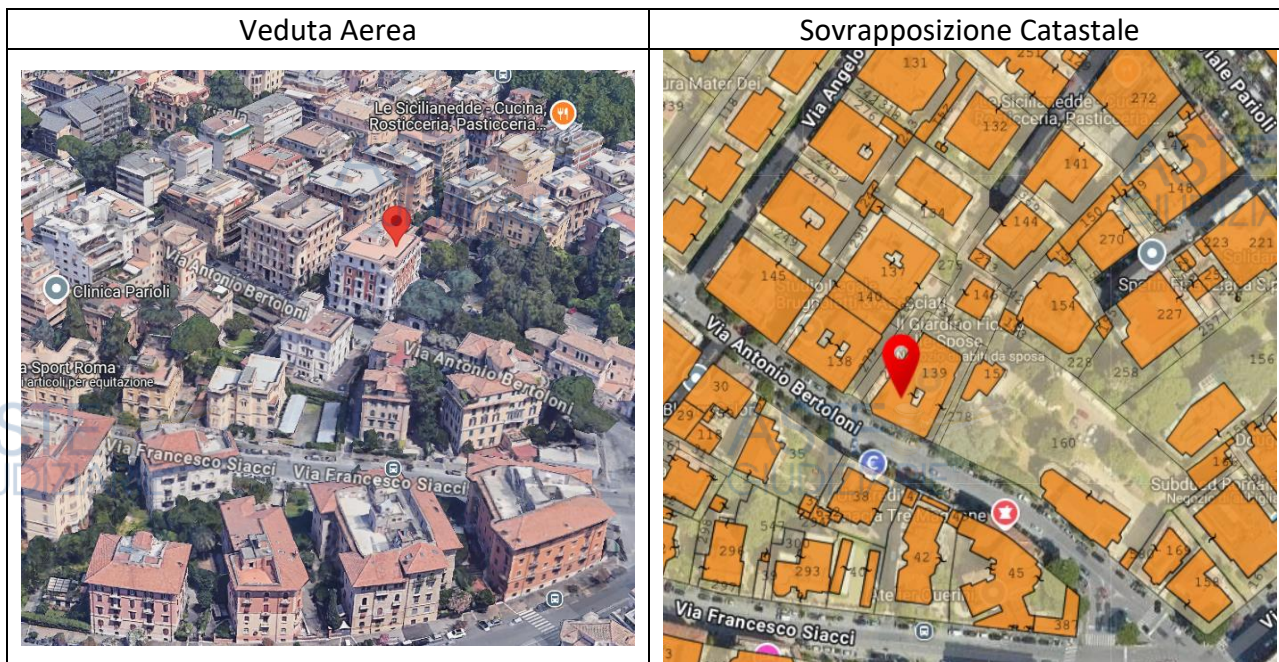
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

Lotto 1 Appartamento in Roma Via Antonio Bertoloni n. 26 con garage e cantina	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale.....	4
Descrizione della Zona	5
Descrizione del Fabbricato.....	5
Descrizione Dei Beni	5
Disponibilità del Bene	6
Divisibilità del Bene.....	7
Conformità Urbanistica.....	7
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	8
Regime di Tassazione del Trasferimento	8
Iscrizioni e Trascrizioni.....	8
Altre Precisazioni	8
Valore di Mercato dei Beni	9

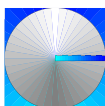
Pag. 2

**Appartamento in Roma Via Antonio Bertoloni n. 26 con garage e cantina****ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ**

I beni sono pervenuti a XXX e XXX per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{8}$ (un ottavo) ciascuno della proprietà per successione testamentaria della madre XXX apertasi in data 14.5.2014, registrata a Castellammare di Stabia il 13.5.2015 al n. 786 vol. 9990, trascritta a Roma 1 il 12.8.2015 al part. 65204, successiva denuncia di successione testamentaria integrativa registrata a Castellammare di Stabia il 1.9.2017 al n. 1491 vol. 9990, trascritta a Roma 1 il 28.12.2018 al part. 105508, e successiva successione testamentaria sostitutiva delle precedenti registrata a Castellammare di Stabia il 3.4.2019 al n. 193 vol. 9990, trascritta a Roma 1 il 30.4.2019 al part. 35359.

A XXX la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà era pervenuta per divisione a stralcio con atto rogato dal Notaio Giuseppe Satriano in data 29.7.2002 rep. 3971 trascritto a Roma 1 il 10.8.2002 al part. 62712.

Si precisa che l'accertamento della proprietà è limitato alla sola quota del soggetto in Liquidazione Controllata e che non risulta trascritta l'accettazione di eredità.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Roma il bene, intestato a XXX per 125/1000, XXX per 125/1000, XXX per 250/1000, XXX per 250/1000, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/12, XXX per 2/270, XXX per 2/270, XXX per 2/270, XXX per 1/90, è così individuato:

- **Foglio 541 mappale 139 sub. 11**, categoria A/1 di classe 3^a, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 243, rendita catastale € 3.885,05.



La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

AUTORIMESSA

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Roma il bene, intestato a XXX per 125/1000, XXX per 125/1000, XXX per 250/1000, XXX per 250/1000, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/12, XXX per 2/270, XXX per 2/270, XXX per 2/270, XXX per 1/90, è così individuato:

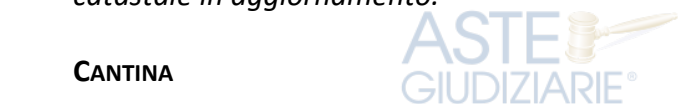
Pag. 4

- **Foglio 541 mappale 139 sub. 2**, categoria C/6 di classe 9^a, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita catastale € 177,66.



La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto e la superficie lorda effettiva dell'unità

immobiliare è di mq. 23 circa. Si rende pertanto necessario la presentazione della planimetria catastale in aggiornamento.



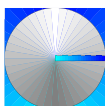
CANTINA

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Roma il bene, intestato a XXX per 125/1000, XXX per 125/1000, XXX per 250/1000, XXX per 250/1000, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/30, XXX per 1/12, XXX per 2/270, XXX per 2/270, XXX per 2/270, XXX per 1/90, è così individuato:



- **Foglio 541 mappale 139 sub. 20**, categoria C/2 di classe 7^a, consistenza mq. 8, rendita catastale € 65,28.





La planimetria catastale è assente ma la superficie indicata in visura corrisponde a quella reale. Si rende comunque necessaria la presentazione della planimetria catastale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto nel quartiere Parioli, uno dei quartieri più prestigiosi e ambiti di Roma, noto per la sua eleganza e tranquillità. Situato a nord del centro storico, offre un ambiente residenziale esclusivo con ampi viali alberati, parchi e giardini ben curati. La zona è caratterizzata da palazzi signorili, ville storiche e moderni appartamenti di lusso, rendendola ideale per chi cerca una residenza di alto livello.

Parioli è ben collegato con il resto della città grazie a numerosi mezzi di trasporto pubblico, tra cui autobus e tram, e la vicinanza alla stazione ferroviaria di Roma Termini. Inoltre, il quartiere è ricco di servizi e comodità, tra cui negozi di alta moda, ristoranti gourmet, caffè eleganti e centri sportivi.

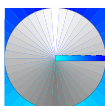
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I beni sono compresi in un fabbricato costruito negli anni '30 avente struttura portante in muratura, con facciata in parte a mattoni faccia vista ed in parte con intonaco civile, finto bozzato al piano terreno, cornici e timpani alle finestre. Elevato a cinque piani fuori terra ed uno seminterrato, con copertura piana, l'edificio comprende n. 9 appartamenti e n. 2 uffici ed è dotato di ascensore. Sul retro del fabbricato, con accesso dal civico 24/A, sono poste le autorimesse.

Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Roma in Via Antonio Bertoloni n. 26 interno 5 al piano terzo, a destra per chi dalla via guardi il fabbricato, composto da ingresso, ampio salone, tre camere, corridoio, due bagni, cucina, disimpegno e ripostiglio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 238 circa, oltre a quattro balconi per una superficie complessiva di mq. 8 circa, un vano cantina al piano terra di mq. 8 circa, ed un'autorimessa al piano terra con



accesso dal civico 24/A di mq. 23 circa.



Con una buona luminosità ed in discreto stato di manutenzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in parte in parquet di legno (in mediocre stato nel soggiorno), parte in graniglia di marmo, parte in gres porcellanato;
- pareti rivestite in gres porcellanato nei bagni ed in cucina;
- finestre in legno con vetro singolo, persiane di legno e scuri interni di legno;
- modanature sul soffitto del soggiorno;
- bagni entrambi completi di wc, lavabo, bidè e doccia.



Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento condominiale con radiatori in alluminio, citofono, scaldabagno elettrico, pompe di calore nelle camere, tutti sottotraccia.



La cantina al piano terreno, la prima a sinistra per chi entra dalla chiostra condominiale, è composta da un unico vano pavimentato con piastrelle di cemento ed è dotata di luce.

Pag. 6



L'autorimessa al piano terra, sul retro del fabbricato accedendo dal cancello automatizzato di cui al civico 24/A, è la prima a sinistra ed è formata da un unico vano priva di porta.

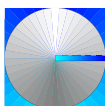
DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è locato con contratto avente durata dal 1.1.2019 al 31.12.2024 registrato a Roma 1 – Trastevere in data 2.1.2019 al n. 47 ad un canone mensile di € 4.000,00.



Agli effetti dell'art. 2923 del Codice Civile, III comma, il sottoscritto, preso atto delle caratteristiche oggettive del bene, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione, in virtù delle ricerche di mercato effettuate sulla base di annunci con proposte di affitto, confrontate anche con la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, ha potuto rilevare che il prezzo medio mensile a metro quadrato per una locazione assimilabile a quella oggetto del bene da stimare si attesta intorno ad € 18,00. In considerazione che la superficie commerciale complessiva da stimare è di mq.





253,90, avremo un canone di locazione pari a: €/mq/mese 18,00 x mq. 253,90 = € 4.570,00 mensili (arrotondati).

La locazione dell'immobile risulta quindi opponibile all'acquirente in quanto avente canone non inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo.

Considerata l'imminente scadenza del contratto, non verranno operate rettifiche al valore di mercato.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Oggetto di perizia è la quota indivisa pari ad $\frac{1}{8}$ della proprietà dei beni descritti. In considerazione che l'immobile ha una superficie netta di mq. 202 circa e che un ottavo di questa corrisponde a mq. 25 circa, è da escludere la possibilità di divisione dell'appartamento per creare una quota autonoma dello stesso corrispondente alla quota di un ottavo in quanto per legge la superficie minima netta ed utile di un'abitazione deve essere di mq. 28.

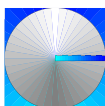
CONFORMITÀ URBANISTICA

Pag. 7

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Roma non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla costruzione del fabbricato e nessuna pratica edilizia successiva per eventuali modifiche.

Dalla lettura del vecchio atto di provenienza del Notaio Enrico Castellini rogato in data 4.12.1948 rep. 4700 si rileva che il fabbricato era già stato oggetto di acquisto nel 1932 (presumibilmente dalla stessa società costruttrice Ingg. Provera, Carrassi e C. S.a.s.) così come anche l'autorimessa risultava già esistente nel 1936.

Non essendo inoltre disponibili le planimetrie catastali d'impianto della cantina e dell'appartamento non è possibile confrontare lo stato di fatto con lo stato precedente e pertanto queste due unità immobiliari sono da ritenersi conformi. Diversamente l'autorimessa è provvista di planimetria catastale del 1939 che la rappresenta in uno stato difforme da quello attuale e dovrà pertanto essere oggetto di sanatoria.



Pur ritenendo commerciabile il compendio immobiliare, in considerazione della difformità riscontrata per l'autorimessa, e la necessità di procedere alla presentazione della planimetria catastale mancante della cantina, si ritiene di dover procedere ad un abbattimento forfetario del valore stimato di € 5.000,00.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla quota indivisa pari ad $\frac{1}{8}$ (un ottavo) della proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 13 novembre 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

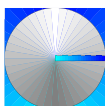
Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Roma 1, con i repertori aggiornati al 25.10.2024, su quanto oggetto della presente procedura di liquidazione gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 12.8.2015 PART. 65204** a favore di XXX e XXX. contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE IN RETTIFICA DEL 28.12.2018 PART. 105508** a favore di XXX e XXX. contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 30.4.2019 PART. 35359** a favore di XXX e XXX. contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 20.1.2022 PART. 3998** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL 10.10.2024 PART. 90258** a favore della Massa dei creditori della liquidazione controllata di XXX contro XXX.

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto



di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”² ed il “principio dello scopo”³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Pag. 9

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

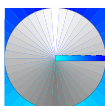
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

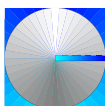
Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

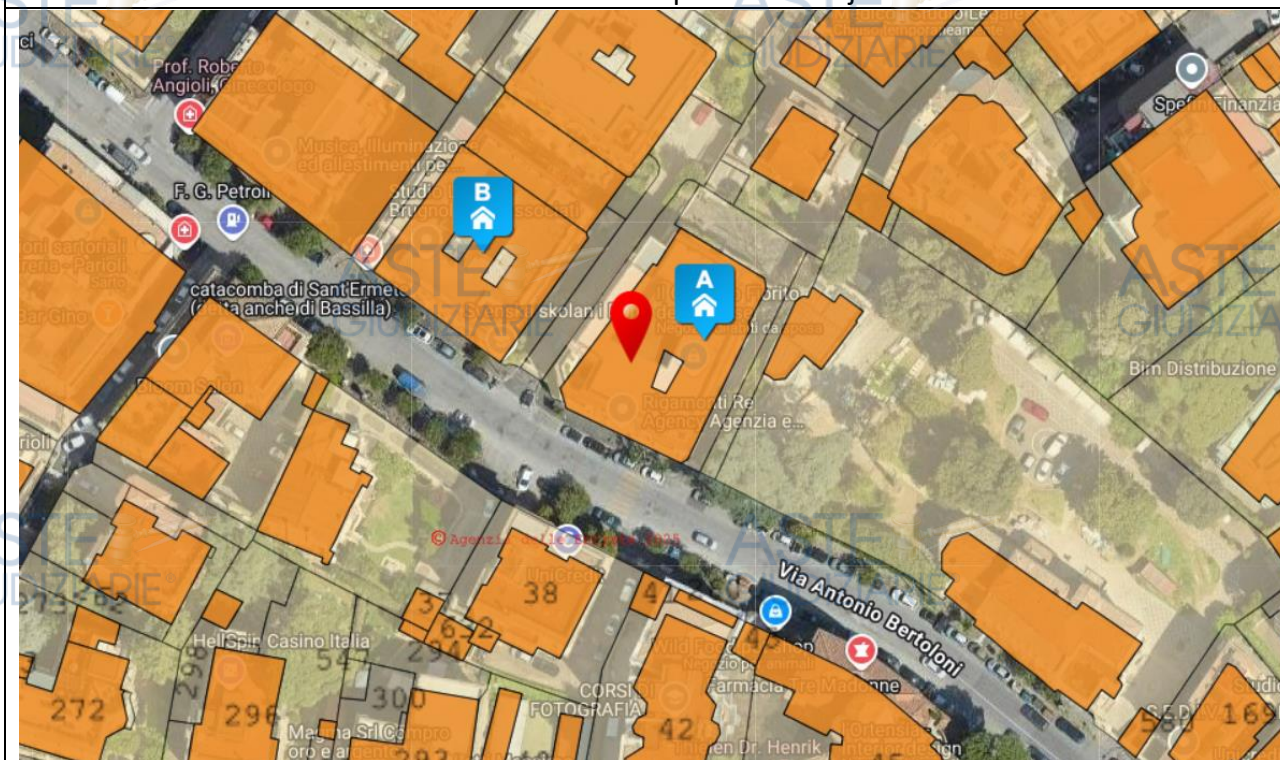
Pag. 10

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Roma sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi quattro anni aventi ad oggetto immobili simili limitrofi e comparabili con quello in esame:



Posizionamento Comparabili e Subject



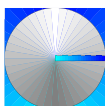
- A) Appartamento in Via Antonio Bertoloni n. 26 al piano quarto, avente una superficie di mq. 232 circa, balconi per mq. 8 circa, autorimessa di mq. 16 circa, tre bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 1.800.000,00 - atto Trascritto il 28.5.2024 al part. 48721;
- B) Appartamento in Via Antonio Bertoloni n. 26/C al piano quarto, avente una superficie di mq. 320 circa, balconi per mq. 12 circa, cantina di mq. 8 circa, autorimessa di mq. 19 circa, tre bagni, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 2.300.000,00 - atto Trascritto il 5.10.2020 al part. 67165.

Pag. 11

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano".

Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI degli ultimi quattro anni è stato possibile rilevare un calo dei prezzi dello



0,37% annuo;



- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 500,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 8.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 19.040,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, considerato che tutti gli edifici sono dotati di ascensore, si è ritenuto di applicare un incremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Pag. 12



Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

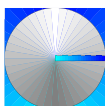
Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 238
- Balconi – mq. 8 (rapporto mercantile 30%)
- Autorimessa – mq. 23 (rapporto mercantile 60%)



Totale Superficie Commerciale = mq. 253,90

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, detratte le spese per



sanatoria già indicate, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 1.764.000,00 (diconsi Euro unmilionesettecentosessantaquattromila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 6.947,62 in relazione alla superficie commerciale di mq. 253,90.

STIMA DELLA QUOTA

Il bene oggetto di stima come già detto è in proprietà a comune indivisa fra più soggetti diversi, dei quali solo uno in liquidazione controllata e proprietario per la quota pari a $\frac{1}{8}$ (un ottavo).

Non ritenendo divisibile il bene per i motivi sopra esposti, e dovendosi ipotizzare che si dovrà procedere ad una vendita dell'intero con una successiva suddivisione degli incassi tra i proprietari in base alle rispettive quote di proprietà, ne consegue che, in questo caso, il valore della quota possa corrispondere al valore aritmetico della stessa, ovvero:

Pag. 13

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA

• € 1.764.000,00 x $\frac{1}{8}$

€ 220.500,00

(diconsi Euro duecentoventimilacinquecento/00).

Lorenzana, 2 gennaio 2025

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Planimetrie catastali;
- Schema stato rilevato autorimessa;
- Documentazione fotografica.

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
PREZZO		€ 1.800.000,00	€ 2.300.000,00	
FONTE DATO		T. 48721/2024	T. 67165/2020	
DATA (GG/MM/AAAA)	giorni	24/05/2024	05/10/2020	06/12/2024
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	232,00	320,00	238,00
SUP.BALCONE	mq.	8,00	12,00	8,00
SUP.GARAGE	mq.	16,00	19,00	23,00
SUP.CANTINA	mq.	0,00	8,00	8,00
	mq.			
	mq.			
	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIENICI	n°	3	3	2
IMP.RISCALDAMENTO	n°	1	1	1
IMP.CONDIZIONAMENT	n°	0	0	0
	n°			
STATO MANUTENZION	n° #	4	3	3,5
CLASSE ENERGETICA	n° ##			
LIVELLO DI PIANO	n°	4	4	3

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE (SEL)	1,00	mq.	232,00	232,00	320,00	320,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	8,00	2,40	12,00	3,60	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,50	mq.	16,00	8,00	19,00	9,50	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,25	mq.	0,00	0,00	8,00	2,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	totale	mq.		242,40		335,10		0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 7.425,74		€ 6.863,62			

divergenza % prezzi medi marginali	8,19%
------------------------------------	-------

Variazione Prezzi medi periodo*	
Data recente	30/06/2024 € 6.600,00
Date precedente	30/06/2020 € 6.700,00
Fonte:	OMI

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 500,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 8.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.714,29
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 19.040,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 13.600,00
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 8.330,00
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 8.330,00
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	-0,37%
livello di piano		
**	variazione livello piano	1,50%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		1.800.000,00	€		2.300.000,00			
DATA (variazione giornaliera)	€ 18,39	-	-€ 3.604,16	€ 23,50	-	-€ 28.005,76			
SERVIZI IGIENICI	€ 5.714,29	-	-€ 5.714,29	€ 5.714,29	-	-€ 5.714,29			
IMP.RISCALDAMENTO	€ 12.984,01	+	€ -	€ 17.949,43	+	€ -			
IMP.CONDIZIONAMENTO	€ 7.952,71	+	€ -	€ 10.994,03	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
STATO MANUTENZIONE	€ 121.200,00	-	-€ 60.600,00	€ 167.550,00	+	€ 83.775,00			
CLASSE ENERGETICA	€ 12.120,00	+	€ -	€ 16.755,00	+	€ -			
LIVELLO DI PIANO	€ 27.000,00	-	-€ 27.000,00	€ 34.500,00	-	-€ 34.500,00			
PREZZO CORRETTO	€		1.703.081,56	€		2.315.554,95			

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	242,40	335,10	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 7.025,91	€ 6.910,04	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

1,68%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 6.910,04	€ 6.910,04	€ 6.910,04
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 2.073,01	€ 2.073,01	€ 2.073,01
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 3.455,02	€ 3.455,02	€ 3.455,02
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 1.727,51	€ 1.727,51	€ 1.727,51
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA PER IL M.C.A.

LOTTO UNICO

Liq. Contr. n. 37/2024

TABELLA 6 - VALUTAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 1.703.081,56			€ 2.315.554,95					
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 6.910,04	+	€ 41.460,25	€ 6.910,04	-	-€ 566.623,41			
SUP.BALCONE	€ 2.073,01	+	€ -	€ 2.073,01	-	-€ 8.292,05			
SUP.GARAGE	€ 3.455,02	+	€ 24.185,15	€ 3.455,02	+	€ 13.820,08			
SUP.CANTINA	€ 1.727,51	+	€ 13.820,08	€ 1.727,51	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 1.782.547,04			€ 1.754.459,57					
Peso attribuito al comparabile	50,00%			50,00%			0,00%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 1.768.503,30
Spese per due diligence	€ 5.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 1.763.503,30
ed in cifra tonda	€ 1.764.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	€ 253,90
valore unitario al mq.	€ 6.947,62

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se d < 10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	1,60%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®