

TRIBUNALE DI LIVORNO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.1943/1998

ASTE GIUDIZIARIE® contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE PERITALE DEL C.T.U. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL COADIUTORE ALLA VENDITA (ISTANZA N.37 DEL 01/12/2019 – AUTORIZZ.NE DEL 07/03/2020)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In ottemperanza a quanto depositato dal Coadiutore alla vendita, dr.ssa M.Longobardi, con istanza n.37 del 01/12/2019 e successiva autorizzazione del 07/03/2020, nella quale si richiedeva “

1. [...] un'integrazione di perizia in merito al lotto numero 3 per il quale non risulta evidenziato in perizia che
 - a) si può accedere all'abitazione anche dal vano scale
 - b) non risultano ben descritti ed evidenziati gli impianti che in parte sono a comune tra due appartamenti;
2. l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili di cui ai lotti n 1-2-3 ai valori indicati dal perito di cui all'ultima relazione e alle note depositate in merito alla rettifica del valore del lotto 3, oppure una integrazione peritale con metodi di stima alternativi a quello utilizzato”

il perito che scrive

PRECISA

1.a ACCESSI ALL'UNITA' IMMOBILIARE

Occorre ricordare che la funzionalità di un vano scala è, per sua stessa natura, precipua al raggiungimento dei livelli di piano superiori dell'edificio di appartenenza. In presenza di unità immobiliari di qualsiasi tipo, poste al piano terra e non altrimenti raggiungibili, se non tramite il nucleo-scale stesso, si

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

configura la necessità di un androne di accesso, funzionale, in questo caso, anche all/e unità presenti al piano terra stesso. Nel caso specifico, avere indicato il suddetto corpo di fabbrica come posto a servizio delle due unità residenziali soprastanti, poiché unicamente raggiungibile per tramite di questo (nc.17), come pure avere specificato l'indipendenza di accesso dell'unità posta piano terra (nc.15), non può in alcun modo essere considerata negligenza o inesattezza poiché:

- il gruppo citofonico esterno presente in corrispondenza del portoncino stradale al nc.17 (vano scale) presenta solo 2 campanelli di chiamata a servizio del p.1° e p.2° – non è quindi lecito pensare che tale ingresso sia stato pensato anche per l'accesso all'unità posta al piano terra, la quale, viceversa, risulta dotata di un proprio campanello stradale, posto in corrispondenza del relativo portone al nc.15
- la presenza di un collegamento tra un vano dell'abitazione al piano terra ed il limitrofo vano-scala, tramite semplice porta da interni, anziché usuale portoncino caposcala d'ingresso, è chiaramente retaggio di un precedente e diverso utilizzo di tale unità immobiliare, originariamente luogo di lavoro delle necessitante di un più rapido e "riservato" accesso dei proprietari, ivi residenti, dai piani superiori. Si evidenzia, però, come il successivo cambio di destinazione ad uso residenziale dell'unità al piano terra, quindi la radicale mutazione della logica di utilizzo, con l'attuale formazione di tre lotti residenziali indipendenti tra loro, renda del tutto superflua, se non nociva, la presenza di tale collegamento interno verso tale immobile, che sarebbe superfluo considerare servito dal vano scala medesimo.

1.b DESCRIZIONE IMPIANTI

Confermando quanto già riportato nella relazione di stima agli atti si ribadisce la piena indipendenza funzionale delle tre unità immobiliari sia dal punto di vista edilizio, poiché tutte corredate delle dotazioni richieste dalle normative locali d'igiene e di buona costruzione, quindi correttamente disimpegnate, sia dal

punto di vista del corredo d'impianti tecnologici, secondo quanto rilevato nei sopralluoghi. Occorre precisare, per maggiore chiarezza, che gli impianti tecnologici, presenti in ciascuna unità immobiliare periziata, sono a servizio esclusivo della rispettiva unità residenziale. La condivisione di uno o più allacci agli enti erogatori, da parte di tali impianti domestici, non preclude assolutamente l'indipendenza delle unità immobiliari servite: basti pensare alla suddivisione in quote di molte delle forniture idriche o del gas presenti nei grandi condomini, per comprendere quanto detto. In ogni caso, se richiesto, laddove non si voglia provvedere all'indipendenza dell'allaccio stesso, basterà interporre un semplice "partitore" di flusso per ottenere medesimo risultato.

2. NUOVA VALUTAZIONE CON METODOLOGIA DI STIMA PLURIPARAMETRICA (M.C.A.)

L'applicazione della stima per confronto (M.C.A.) relativamente ai lotti che seguono, tutti simili tra loro per localizzazione geografica e caratteristiche tipologiche, ne ha consentito la comparazione con i medesimi immobili di riferimento, individuati nella preventiva fase di analisi sul territorio. La ricerca, effettuata sul medesimo foglio catastale in cui è rappresentato ciascun bene da stimare - *subject* - (laddove necessario estendendola anche ai fogli limitrofi), ha mirato al reperimento di quelle unità immobiliari (*comparabili*) censite con medesima categoria catastale a quella del *subject* stesso, fatte oggetto di compravendita immobiliare negli ultimi 12 mesi, con stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, tipologia ecc.), e, possibilmente, con caratteristiche qualitative simili.

L'esito di quanto operato ha permesso l'individuazione di 8 atti di compravendita: avendo un numero adeguato di campioni a cui riferirsi, si è potuto procedere per confronto, utilizzando il metodo di stima M.C.A. (Market Comparison Approach). Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari. Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza tra la caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Dall'analisi dei fatti suesposti è scaturito quanto segue:

Compravendita n.1: del 01/07/2019 a firma del notaio dr.ssa F.Acciaiolì, collegio notarile di Pisa rep. n.2976 raccolta n.2230, trascritto a Livorno in data 02/07/2019 al n.7533 particolare. Il rogito riguardava la vendita di un appartamento, sito nel di Comune di Livorno, via delle Travi n.12 piano T-1, composto da - piano terra: soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e ripostiglio e corte esclusiva; piano primo: disimpegno, bagno, camera, locale sottotetto e terrazza, il tutto catastalmente rappresentato al NCEU di Livorno nel foglio 18, part.40, sub.601, cat.A/2, classe 3, n.vani 5,5 e rendita €.823,75 Il bene è stato venduto al prezzo di €.140.000,00.

Compravendita n.2: del 11/10/2019 a firma del notaio dr.ssa A.Mondani, collegio notarile di Livorno rep. n.3580 raccolta n.3004, trascritto a Livorno in data 23/10/2019 al n.11675 particolare. Il rogito riguardava la vendita di un appartamento, sito nel di Comune di Livorno, via della Bastia n.67 piano secondo, composto da tre vani, angolo cottura ed accessori e posto auto, il tutto catastalmente rappresentato al NCEU di Livorno nel foglio 18 - appartamento: part.651, sub.51, cat.A/2, classe 3, n.vani 5,5 e rendita 823,75; posto auto: part.651, sub.73, cat.C/6, classe 2, 9 mq., rendita €.10,69. Il bene è stato venduto al prezzo di €.121.800,00.

Compravendita n.3: del 16/01/2020 a firma del notaio dr.G.d'Abramo, collegio notarile di Livorno rep. n.60220 raccolta n.23919, trascritto a Livorno in data 17/01/2020 al n.436 particolare. Il rogito riguardava la vendita di un appartamento, sito nel di Comune di Livorno, via del Leone n.9 piano terra, composto da ingresso, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere, soggiorno con angolo cottura, due ripostigli esterni e resede esclusiva, il tutto catastalmente rappresentato al NCEU di Livorno nel foglio 18, part.866, sub.605, cat.A/2, classe 3, n.vani 5 e rendita €.748,86. Il bene è stato venduto al prezzo di €.162.000,00.

Compravendita n.4: del 13/08/2019 a firma del notaio dr.S.Puccini, collegio notarile di Livorno rep. n.5596 raccolta n.2618, trascritto a Livorno in data 16/08/2019 al n.9593 particolare. Il rogito riguardava la vendita di un appartamento, sito nel di Comune di Livorno, via Lamarmora n.19 piano terra, composto da tre vani, cucina, servizi ed accessori, resede esclusiva e box auto, il tutto catastalmente rappresentato al NCEU di Livorno nel foglio 18 – appartamento: part.973, sub.6, cat.A/2, classe 3, n.vani 5 e rendita €.748,86; box-auto: part.563, sub.4, cat.C/6, classe 8, mq.12, rendita €.56.,40. Il bene è stato venduto al prezzo di 140.000,00.

Compravendita n.5: del 22/03/2019 a firma del notaio dr.ssa B.Corrias, collegio notarile di Livorno rep. n.39051 raccolta n.19900, trascritto a Livorno in data 27/03/2019 al n.3468 particolare. Il rogito riguardava la vendita di un appartamento, sito nel di Comune di Livorno, via Simonini n.7 piano T-1, composto da – piano terra: loggia, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, resede esclusiva, due ripostigli esterni; primo piano: tre camere una delle quali dotata di cabina-armadio, il tutto catastalmente rappresentato al NCEU di Livorno nel foglio 18, part.3153, sub.611, cat.A/2, classe 4, n.vani 9,5 e rendita €.1.668,16. Il bene è stato venduto al prezzo di €.210.400,00.

Compravendita n.6: del 24/04/2019 a firma del notaio dr.ssa G.Brugnoli, collegio notarile di Livorno rep. n.4972 raccolta n.3564, trascritto a Livorno in data 26/04/2019 al n.4670 particolare. Il rogito riguardava la vendita di un appartamento, sito nel di Comune di Livorno, via Lamarmora n.9 piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere ed accessori oltre a box-auto e posto auto ad uso esclusivo, il tutto catastalmente rappresentato al NCEU di Livorno nel foglio 18, part.3076 – appartamento: sub.674, cat.A/2, classe 3, n.vani 4 e rendita €.599,09; box-auto: sub.644, cat.C/6, classe 8, mq.20, rendita €.94,00; posto-auto: sub.624, cat.C/6, classe 2, mq.16, rendita €.19,01. Il bene è stato venduto al prezzo di €.145.000,00.

Compravendita n.7: del 01/10/2019 a firma del notaio dr.ssa B.Corrias, collegio notarile di Livorno rep. n.39494 raccolta n.20300, trascritto a Livorno in data 03/10/2019 al n.10826 particolare. Il rogito riguardava la vendita di un appartamento, sito nel di Comune di Livorno, p.zza della Repubblica n.32 piano secondo, composto da tre vani, cucina ed accessori, il tutto catastalmente rappresentato al NCEU di Livorno nel foglio 17, part.606, sub.629, cat.A/2, classe 2, n.vani 5,5 e rendita €.695,93. Il bene è stato venduto al prezzo di €.165.000,00.

Compravendita n.8: del 10/09/2019 a firma del notaio dr.G.De Paola, collegio notarile di Livorno rep. n.7989 raccolta n.6267, trascritto a Livorno in data 11/09/2019 al n.9941 particolare. Il rogito riguardava la vendita di un appartamento, sito nel di Comune

di Livorno, via del Pantalone n.28 piano secondo, composto da tre vani, cucina ed accessori, il tutto catastalmente rappresentato al NCEU di Livorno nel foglio 17, part.1982, sub.7, cat.A/2, classe 2, n.vani 5 e rendita €.632,66. Il bene è stato venduto al prezzo di €.138.000,00.

NOTE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA: Il valore a base d'asta giudiziaria è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti, i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, inizialmente non ne conoscono il prezzo definitivo, devono versare, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il saldo del prezzo stesso, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, essendo, inoltre, certi che verranno in possesso del bene in un tempo più o meno lungo dal pagamento.

Sulla base delle considerazioni sopra espresse, si ritiene ragionevole applicare un abbattimento percentuale del valore reale nell'ordine del 15,00 % del valore reale medesimo.

Di seguito, si riporta il dettaglio di calcolo relativo alla determinazione del valore di stima ricercato⁽¹⁾:

¹ Per quanto riguarda il dettaglio delle spese di seguito riportate, si faccia riferimento al rapporto di valutazione agli atti. Occorre precisare, inoltre, che

- le spese di regolarizzazione catastale ivi trattate, relative al Lotto n.3, essendo state nel frattempo assolte, sono state scomutate dalle detrazioni applicate al valore di mercato ora determinato.
- Le spese, ripartite in quota millesimale, necessarie al primo ripristino di alcuni dei corpi di fabbrica comuni a tutte le unità (ripristino copertura e muri perimetrali), proprio perché relative a porzioni d'immobile d'interesse condominiale, non sono contemplate nel parametro riguardante lo stato manutentivo di ciascuna unità immobiliare (STM), e, pertanto, sono state comunque detratte dal valore di mercato determinato.



LOTTO N.1

LOTTO N.1 - Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato corrente del bene occorre decurtare dall'importo individuato le spese ancora da sostenere, come meglio rappresentate nella relazione peritale agli atti:

Quote % ₀ per intervento di ripristino:	€ 3.132,60	
TOTALE DETRAZIONI	€ 3.132,60	
Prezzo di mercato	€ 93.347,74	
a detrarre	-€ 3.132,60	
Valore di mercato (al netto detrazioni)	€ 90.215,14	arrotondato a
	€ 90.000,00	

(diconsi euro navantamila/00) rappresenta il più probabile valore corrente di mercato del bene, oggetto della presente esecuzione immobiliare

LOTTO 1 - Determinazione del valore a base d'asta⁽²⁾

$$€ 93.347,74 \times 85\% = € 79.345,58 - € 3.132,60 = € 76.212,98 \text{ arrotondato a}$$

€ 76.000,00

(diconsi euro sessantaseimila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene

² Vedere anche NOTE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA a pag.6

LOTTO N.2

LOTTO N.2 - Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato corrente del bene occorre decurtare dall'importo individuato le spese ancora da sostenere, come meglio rappresentate nella relazione peritale agli atti:

Quote % per intervento di ripristino	€ 6.873,87	
Regolarizzazione edilizia	€ 1.000,00	
TOTALE DETRAZIONI	€ 7.873,87	
Prezzo di mercato	€ 241.237,12	
a detrarre	-€ 7.873,87	
Valore di mercato (al netto detrazioni)	€ 233.363,25	arrotondato a

€ 233.000,00

(diconsi euro duecentotrentatremila/00) rappresenta il più probabile valore corrente di mercato del bene, oggetto della presente esecuzione immobiliare

LOTTO N.2 - Determinazione del valore a base d'asta⁽³⁾

€ 241.237,12 x 85% = € 205.051,55 - € 7.873,87 = € 197.177,68 arrotondato a

€ 197.000,00

(diconsi euro centonovantasettemila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene

³ Vedere anche NOTE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA a pag.6

LOTTO N.3

LOTTO N.3 - Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato corrente del bene occorre decurtare dall'importo individuato le spese ancora da sostenere, come meglio rappresentate nella relazione peritale agli atti:

Quote ‰ per intervento di ripristino	€ 11.098,44	
Regolarizzazione edilizia	€ 8.764,44	
TOTALE DETRAZIONI	€ 19.862,88	
Prezzo di mercato	€ 287.108,94	
a detrarre	-€ 19.862,88	
Prezzo di mercato (al netto detrazioni)	€ 267.246,06	arrotondato a

€ 267.000,00

(diconsi euro duecentosessantasettemila/00) rappresenta il più probabile valore corrente di mercato del bene, oggetto della presente esecuzione immobiliare

LOTTO N.3 - Determinazione del valore a base d'asta⁽⁴⁾

$$€ 287.108,94 \times 85\% = € 244.042,60 - € 19.862,88 = € 224.179,72 \text{ arrotondato a}$$

€ 224.000,00

(diconsi euro duecentoventiquattromila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene

⁴ Vedere anche NOTE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA a pag.6

RIEPILOGO DEI VALORI INDIVIDUATI

In risposta al presente quesito, si riassume, di seguito, il valore di ciascun singolo lotto di vendita, così come determinato tramite applicazione della metodologia di stima pluriparametrica (M.C.A.). Nel dettaglio:



	<i>Valore di mercato</i>	<i>Valore a Base d'asta</i>
Lotto n.1 (P.2°)	€ 90.000,00	€ 76.000,00
Lotto n.2 (P.1°)	€ 233.000,00	€ 197.000,00
Lotto n.3 (P.T.)	€ 267.000,00	€ 224.000,00



Il C.T.U.
arch. Giampiero Razzauti



LOTTO 1 - via Lamarmora 17 P2° (f18p1263s4).xlsx

UNITA' DI MISURA		
STM (manut.ne):	DAT (incr./anno)	1,00%
scadente	1 LIV (incr./piano)	0,50%
mediocre	2 SER (serv.igienici):	
normale	3 vetustà media	10
buono	4 vita media	25
costo/mq	€ 300,00	costo a nuovo € 8.000,00

TAB.1 - DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Subject
SIGLA	R/M	via Lamarmora 9 f18p3076s674	via d/Pantalone 28 f17p1982s7	p.d/Repubblica 32 f18p606s629	
PRZ (euro)	//	€ 145.000,00	€ 138.000,00	€ 165.000,00	
DAT(data)	//	24/04/2019	10/09/2019	01/10/2019	01/03/2020
SIL (mq)	//	67,13	78,64	89,50	66,00
BAL(mq)	0,25	12,66			
PAU(mq)	0,20	16,00			
TRZ(mq)	0,35	2,74			
BXN(mq)	0,50	20,00			
VRR(mq)	0,60		2,33		3,00
ACC(mq)	0,20				0,67
ACV(mq)	0,35			13,28	3,15
SER (n.)	//	1	1	1	1
LIV (n.)	//	1	2	2	2
STM (n.)	//	3	3	3	2

TAB.2 - SUP.COMM. E PREZZO MEDIO MARGINALE					
SIGLA	R/M	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
SIL (mq)	1,00	67,13	78,64	89,50	66,00
BAL(mq)	0,25	3,17	0,00	0,00	0,00
PAU(mq)	0,20	3,20	0,00	0,00	0,00
TRZ(mq)	0,35	0,96	0,00	0,00	0,00
BXN(mq)	0,50	10,00	0,00	0,00	0,00
VRR(mq)	0,60	0,00	1,40	0,00	1,80
ACC(mq)	0,20	0,00	0,00	0,00	0,13
ACV(mq)	0,35	0,00	0,00	4,65	1,10
Sup.Commerciale (mq)		84,45	80,04	94,15	69,04
Prezzo medio marg.le		€ 1.716,91	€ 1.724,18	€ 1.752,56	//

MCA-1

MCA Solver - revisione 2.02.2020 (01/03/2020)

arch.G.Razzauti

TAB.3 - PREZZI MARGINALI				
TIPO DI PREZZO	SIGLA	Unità A	Unità B	Unità C
Data (euro/mese)	p(DAT)	€ 120,83	€ 115,00	€ 137,50
Sup.principale (€/mq)	p(SIL)	€ 1.716,91	€ 1.716,91	€ 1.716,91
Balconi e lastrici solari (€/mq)	p(BAL)	€ 429,23	€ 429,23	€ 429,23
Posti auto scoperti (€/mq)	p(PAU)	€ 343,38	€ 343,38	€ 343,38
Terrazzi e logge (€/mq)	p(TRZ)	€ 600,92	€ 600,92	€ 600,92
Box non collegato ai V.P. (€/mq)	p(BXN)	€ 858,46	€ 858,46	€ 858,46
Verande senza finiture (€/mq)	p(VRR)	€ 1.030,15	€ 1.030,15	€ 1.030,15
Locali acc.non collegati ai V.P. (€/mq)	p(ACC)	€ 343,38	€ 343,38	€ 343,38
Servizi igienici (€.)	p(SER)	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00
Livello di piano (€/n.)	p(LIV)	€ 725,00	€ 690,00	€ 825,00
Stato di manutenzione (€/n.)	p(STM)	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00

TABELLA 4 - VALUTAZIONE				
TIPO DI PREZZO	SIGLA	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di vendita	PRZ	€ 145.000,00	€ 138.000,00	€ 165.000,00
Data	DAT	-€ 1.256,67	-€ 663,17	-€ 696,67
Superficie principale	SIL	-€ 1.940,11	-€ 21.701,75	-€ 40.347,41
Balconi e lastrici solari	BAL	-€ 5.434,02	€ 0,00	€ 0,00
Posti auto scoperti	PAU	-€ 5.494,12	€ 0,00	€ 0,00
Terrazzi e logge	TRZ	-€ 1.646,52	€ 0,00	€ 0,00
Box non collegato ai V.P.	BXN	-€ 17.169,11	€ 0,00	€ 0,00
Verande senza finiture	VRR	€ 3.090,44	€ 690,20	€ 3.090,44
Locali acc.non collegati ai V.P.	ACC	€ 230,07	€ 230,07	€ 230,07
Locali acc.collegati ai V.P.	ACV	€ 1.892,89	€ 1.892,89	-€ 6.087,31
Servizi igienici	SER	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	LIV	€ 725,00	€ 0,00	€ 0,00
Stato di manutenzione	STM	-€ 25.336,20	-€ 24.011,40	-€ 28.244,40
Valore corretto		€ 92.661,66	€ 94.436,84	€ 92.944,72

Divergenza percentuale assoluta d% = ✓ 1,92% (<5%)
VALORE DEL SUBJECT (reconciliation) € 93.347,74
ed in cifra tonda € 93.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO
 Sup.commerciale (SEL) 75,44 mq.
 parametro unitario di stima €/mq € 1.232,77

MCA-2

MCA Solver - revisione 2.02.2020 (01/03/2020)
 arch.G.Razzauti

LOTTO 2 - via Lamarmora 17 P1° (f18p1263s3).xlsx

UNITA' DI MISURA			
STM (manut.ne):		DAT (incr./anno)	1,00%
scadente	1	LIV (incr./piano)	0,50%
mediocre	2	SER (serv.igienici):	
normale	3	vetustà media	10
buono	4	vita media	25
costo/mq	€ 300,00	costo a nuovo	€ 8.000,00

TAB.1 - DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Subject
SIGLA	R/M	Via d/Travi n. 12 f18p40s601	Via d/Bastia n.67 f18p651s51	via del Lone n.9 f18p866s605	
PRZ (euro)	//	€ 140.000,00	€ 121.800,00	€ 162.000,00	
DAT(data)	//	01/07/2019	11/10/2019	16/01/2020	01/03/2020
SIL (mq)	//	71,00	58,82	67,20	126,27
TRZ(mq)	0,35	4,63		6,02	21,43
STT(mq)	0,35	12,48			
CRT(mq)	0,10	8,22			
BAL(mq)	0,25		14,67		
PAU(mq)	0,20		9,00		
GDA(mq)	0,15			31,25	
ACC(mq)	0,20			7,76	4,82
ACV(mq)	0,35	2,84	2,14	2,10	
SER (n.)	//	2	1	1	1
LIV (n.)	//	0	2	0	1
STM (n.)	//	3	3	4	3

TAB.2 - SUP.COMM. E PREZZO MEDIO MARGINALE					
SIGLA	R/M	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
SIL (mq)	1,00	71,00	58,82	67,20	126,27
TRZ(mq)	0,35	1,62	0,00	2,11	7,50
STT(mq)	0,35	4,37	0,00	0,00	0,00
CRT(mq)	0,10	0,82	0,00	0,00	0,00
BAL(mq)	0,25	0,00	3,67	0,00	0,00
PAU(mq)	0,20	0,00	1,80	0,00	0,00
GDA(mq)	0,15	0,00	0,00	4,06	0,00
ACC(mq)	0,20	0,00	0,00	1,55	0,96
ACV(mq)	0,35	0,99	0,75	0,74	0,00
Sup.Commerciale (mq)		78,80	65,04	75,66	134,73
Prezzo medio marg.le		€ 1.776,55	€ 1.872,79	€ 2.141,26	//

MCA-1

MCA Solver - revisione 2.02.2020 (01/03/2020)

arch.G.Razzauti

TAB.3 - PREZZI MARGINALI				
TIPO DI PREZZO	SIGLA	Unità A	Unità B	Unità C
Data (euro/mese)	p(DAT)	€ 116,67	€ 101,50	€ 135,00
Sup.principale (€/mq)	p(SIL)	€ 1.776,55	€ 1.776,55	€ 1.776,55
Terrazzi e logge (€/mq)	p(TRZ)	€ 621,79	€ 621,79	€ 621,79
Sottotetti non abitabili (€/mq)	p(STT)	€ 621,79	€ 621,79	€ 621,79
Corti e cortili (€/mq)	p(CRT)	€ 177,65	€ 177,65	€ 177,65
Balconi e lastrici solari (€/mq)	p(BAL)	€ 444,14	€ 444,14	€ 444,14
Posti auto scoperti (€/mq)	p(PAU)	€ 355,31	€ 355,31	€ 355,31
Giardini di appartamento (€/mq)	p(GDA)	€ 266,48	€ 266,48	€ 266,48
Locali acc.non collegati ai V.P. (€/mq)	p(ACC)	€ 355,31	€ 355,31	€ 355,31
Servizi igienici (€.)	p(SER)	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00
Livello di piano (€/n.)	p(LIV)	€ 700,00	€ 609,00	€ 810,00
Stato di manutenzione (€/n.)	p(STM)	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00

TABELLA 4 - VALUTAZIONE				
TIPO DI PREZZO	SIGLA	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di vendita	PRZ	€ 140.000,00	€ 121.800,00	€ 162.000,00
Data	DAT	-€ 948,89	-€ 480,43	-€ 202,50
Superficie principale	SIL	€ 98.189,82	€ 119.828,18	€ 104.940,71
Terrazzi e logge	TRZ	€ 10.446,10	€ 13.325,00	€ 9.581,81
Sottotetti non abitabili	STT	-€ 7.759,96	€ 0,00	€ 0,00
Corti e cortili	CRT	-€ 1.460,32	€ 0,00	€ 0,00
Balconi e lastrici solari	BAL	€ 0,00	-€ 6.515,49	€ 0,00
Posti auto scoperti	PAU	€ 0,00	-€ 3.197,79	€ 0,00
Giardini di appartamento	GDA	€ 0,00	€ 0,00	-€ 7.217,23
Locali acc.non collegati ai V.P.	ACC	€ 1.712,59	€ 1.712,59	-€ 1.044,61
Servizi igienici	SER	-€ 4.800,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	LIV	€ 700,00	-€ 609,00	€ 810,00
Stato di manutenzione	STM	€ 0,00	€ 0,00	-€ 22.696,95
Valore corretto		€ 234.313,46	€ 244.532,43	€ 244.865,47

Divergenza percentuale assoluta d% = ✓ 4,50% (<5%)
VALORE DEL SUBJECT (reconciliation) € 241.237,12
ed in cifra tonda € 241.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO

Sup.commerciale (SEL) 150,46 mq.
 parametro unitario di stima €/mq € 1.601,75

MCA-2

MCA Solver - revisione 2.02.2020 (01/03/2020)

arch.G.Razzauti

LOTTO 3 - via Lamarmora 15 PT (f18p1263s602).xlsx

UNITA' DI MISURA		
STM (manut.ne):	DAT (incr./anno)	1,00%
scadente	LIV (incr./piano)	0,50%
mediocre	SER (serv.igienici):	
normale	vetustà media	10
buono	vita media	25
costo/mq € 300,00	costo a nuovo	€ 8.000,00

TAB.1 - DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Subject
SIGLA	R/M	Via Simonini 7 f18p3153s611	Via Lamarmora n.19 f18p973s6	Via d/Travi n. 12 f18p40s601	
PRZ (euro)	//	€ 210.400,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00	
DAT(data)	//	22/03/2019	13/08/2019	01/07/2019	01/03/2020
SIL (mq)	//	114,60	78,00	71,00	172,52
ACV(mq)	0,35	2,75		2,84	6,59
ACC(mq)	0,20	13,57			
TRZ(mq)	0,35	18,36		4,63	
GDA(mq)	0,15	23,65	36,00		38,22
CRT(mq)	0,10			8,22	3,14
BAL(mq)	0,25		9,00		
BXN(mq)	0,50		13,00		
STT(mq)	0,35			12,48	
SER (n.)	//	2	1	2	2
LIV (n.)	//	0	0	0	0
STM (n.)	//	3	3	3	3

TAB.2 - SUP.COMM. E PREZZO MEDIO MARGINALE					
SIGLA	R/M	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
SIL (mq)	1,00	114,60	78,00	71,00	172,52
ACV(mq)	0,35	0,96	0,00	0,99	2,31
ACC(mq)	0,20	2,71	0,00	0,00	0,00
TRZ(mq)	0,35	6,43	0,00	1,62	0,00
GDA(mq)	0,15	3,55	4,30	0,00	4,41
CRT(mq)	0,10	0,00	0,00	0,82	0,31
BAL(mq)	0,25	0,00	2,25	0,00	0,00
BXN(mq)	0,50	0,00	6,50	0,00	0,00
STT(mq)	0,35	0,00	0,00	4,37	0,00
Sup.Commerciale (mq)		128,25	91,05	78,80	179,55
Prezzo medio marg.le		€ 1.640,55	€ 1.537,62	€ 1.776,55	//

MCA-1

MCA Solver - revisione 2.02.2020 (01/03/2020)

arch.G.Razzauti

TAB.3 - PREZZI MARGINALI				
TIPO DI PREZZO	SIGLA	Unità A	Unità B	Unità C
Data (euro/mese)	p(DAT)	€ 175,33	€ 116,67	€ 116,67
Sup.principale (€/mq)	p(SIL)	€ 1.537,62	€ 1.537,62	€ 1.537,62
Locali acc.collegati ai V.P. (€/mq)	p(ACV)	€ 538,17	€ 538,17	€ 538,17
Locali acc.non collegati ai V.P (€/mq)	p(ACC)	€ 307,52	€ 307,52	€ 307,52
Terrazzi e logge (€/mq)	p(TRZ)	€ 538,17	€ 538,17	€ 538,17
Giardini di appartamento (€/mq)	p(GDA)	€ 230,64	€ 230,64	€ 230,64
Corti e cortili (€/mq)	p(CRT)	€ 153,76	€ 153,76	€ 153,76
Balconi e lastrici solari (€/mq)	p(BAL)	€ 384,40	€ 384,40	€ 384,40
Box non collegato ai V.P. (€/mq)	p(BXN)	€ 768,81	€ 768,81	€ 768,81
Sottotetti non abitabili (€/mq)	p(STT)	€ 538,17	€ 538,17	€ 538,17
Servizi igienici (€.)	p(SER)	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00
Livello di piano (€/n.)	p(LIV)	€ 1.052,00	€ 700,00	€ 700,00
Stato di manutenzione (€/n.)	p(STM)	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00

TABELLA 4 - VALUTAZIONE				
TIPO DI PREZZO	SIGLA	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di vendita	PRZ	€ 210.400,00	€ 140.000,00	€ 140.000,00
Data	DAT	-€ 2.016,33	-€ 781,67	-€ 948,89
Superficie principale	SIL	€ 89.058,76	€ 145.335,53	€ 156.098,85
Locali acc.collegati ai V.P.	ACV	€ 2.066,56	€ 3.546,51	€ 2.018,12
Locali acc.non collegati ai V.P	ACC	-€ 4.173,09	€ 0,00	€ 0,00
Terrazzi e logge	TRZ	-€ 9.880,72	€ 0,00	-€ 2.491,71
Giardini di appartamento	GDA	€ 1.327,73	€ 170,68	€ 6.782,43
Corti e cortili	CRT	€ 482,81	€ 482,81	-€ 781,11
Balconi e lastrici solari	BAL	€ 0,00	-€ 3.459,64	€ 0,00
Box non collegato ai V.P.	BXN	€ 0,00	-€ 9.994,51	€ 0,00
Sottotetti non abitabili	STT	€ 0,00	€ 0,00	-€ 6.716,31
Servizi igienici	SER	€ 0,00	€ 4.800,00	€ 0,00
Livello di piano	LIV	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stato di manutenzione	STM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corretto		€ 287.265,71	€ 280.099,72	€ 293.961,38

Divergenza percentuale assoluta d% = ✓ 4,95% (<5%)
VALORE DEL SUBJECT (reconciliation) € 287.108,94
 ed in cifra tonda € 287.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO

Sup.commerciale (SEL) 195,89 mq.
 parametro unitario di stima €/mq € 1.465,11

	VOCI DI STIMA	SIGLA	R/M	APPLICABILITA'
Superfici principali	Sottotetti abitabili (mansarda)	MSD	75%	
	Sottotetti non abitabili	STT	35%	
	Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	SPA	80%	
	Soppalchi non abitabili	SPN	15%	
	Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	VRD	80%	
	Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	VRR	60%	
	Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	LSA	60%	
Superfici di ornamento	Balconi e Lastrici solari	BAL	25%	Applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 10%
	Terrazzi e Logge	TRZ	35%	Applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 10%
	Terrazzi di attici	TRT	40%	Applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 10%
	Portici e Patii	PRT	35%	Applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 10%
	Corti e Cortili	CRT	10%	Applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 2%
	Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	GDA	15%	Applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 5%
	Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	GDV	10%	Applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 2%
Superfici e parcheggi	Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	ACC	20%	altezza minima di mt 1,50
	Locali accessori (collegati ai vani principali)	ACV	35%	altezza minima 2,40
	Locali tecnici	LCT	15%	altezza minima di mt 1,50
	Box (in autorimessa collettiva)	BXC	45%	
	Box (non collegato ai vani principali)	BXN	50%	
	Box (collegato ai vani principali)	BXV	60%	
	Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	PAC	35%	
	Posti auto scoperti	PAU	20%	





TABELLE DI CALCOLO



Firmato Da: RAZZAUTI GIAMPIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f5ecccce124c2dfd16f5dd45112ba08f