

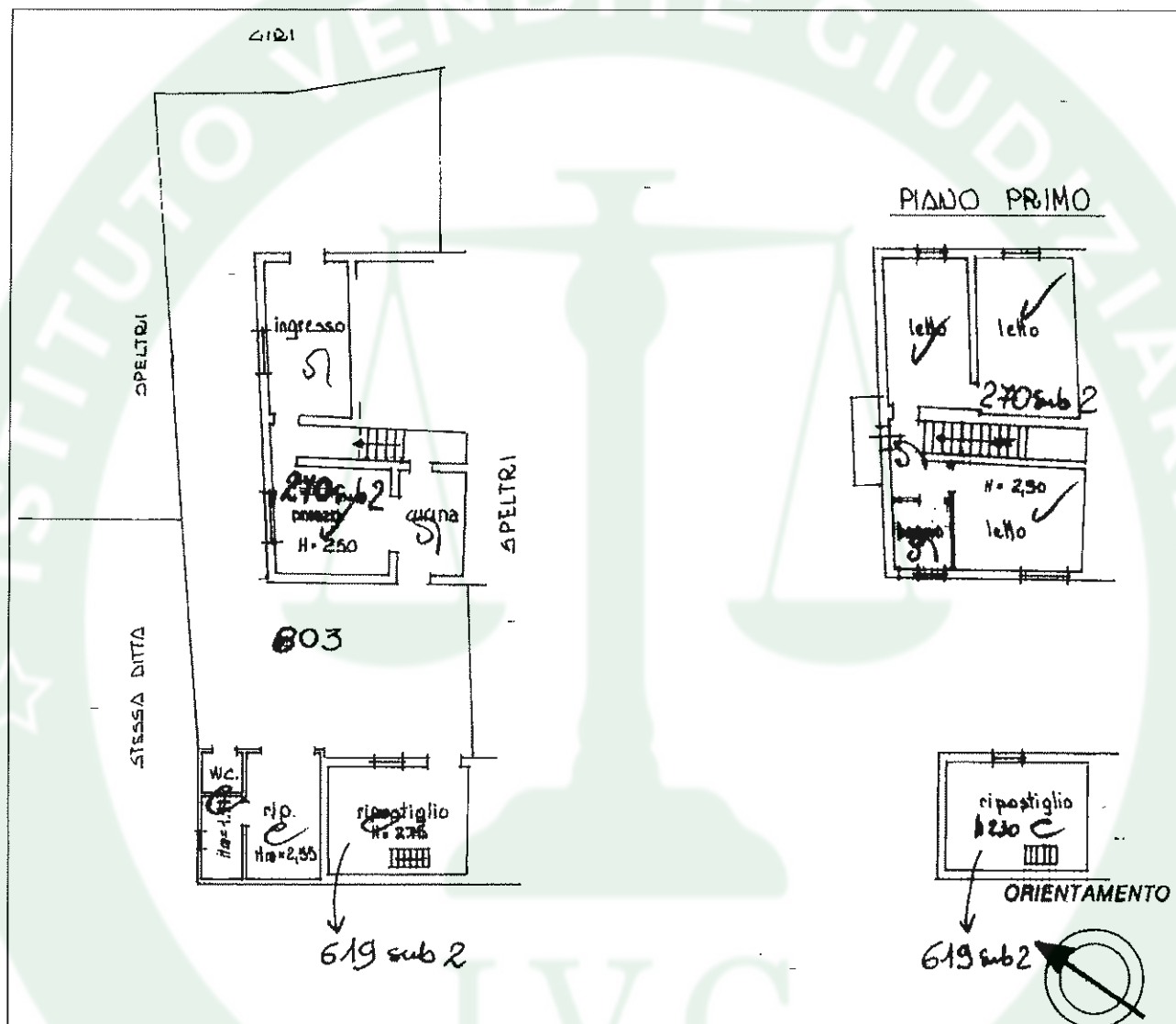


INCARICO CONFERITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni stagliati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1-PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un

paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

- foglio 28, particella 270 sub. 2 graffato alla particella 619 sub. 2 e alla particella 803, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 136 mq, rendita € 234,99 - indirizzo Via Cesare Battisti n. 27 - 29 - piano T-1



- **foglio 28, particella 619**, qualità ente urbano, superficie 58 mq (identifica il sedime dell'intera area sulla quale sono erette le unità destinate ad accessorio all'edificio principale di proprietà per quote proporzionali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.)

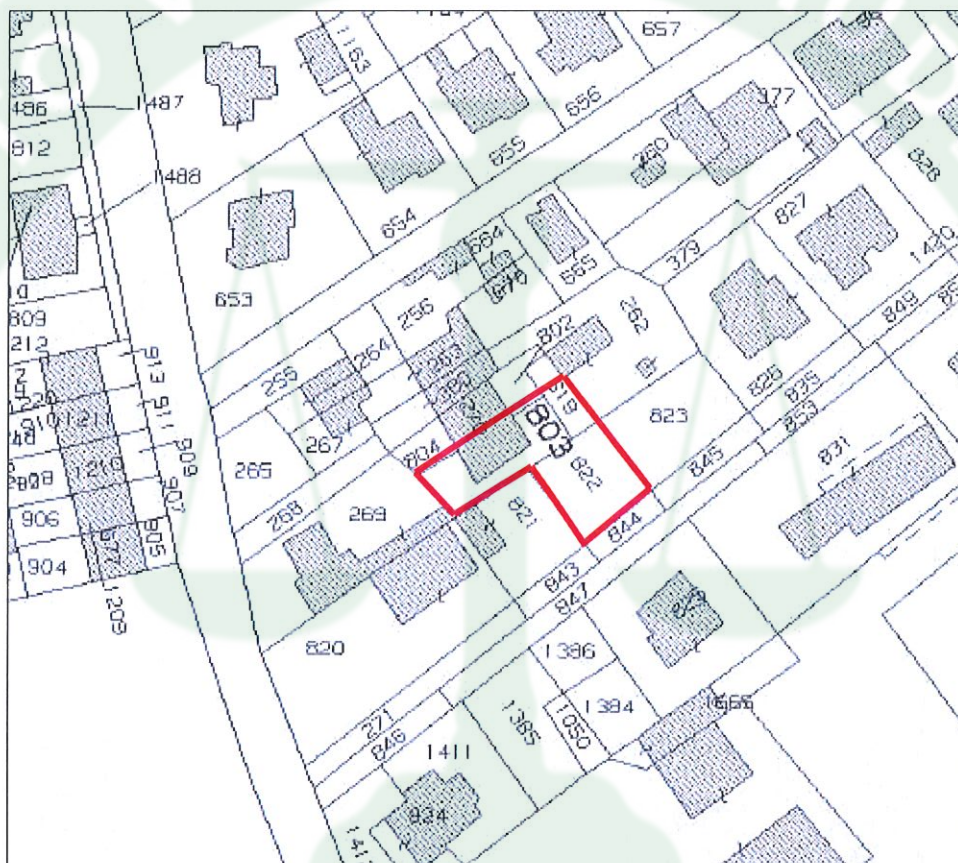


- **foglio 28, particella 803**, qualità ente urbano, superficie 142 mq (identifica il sedime dell'intera area circostante le unità immobiliari in oggetto destinata a cortile di proprietà esclusiva).

Intestazione:

VAIRO GIOVANNI, nato a Viareggio (LU) il 12/07/1961, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **foglio 28, particella 822**, qualità vigneto, classe U, superficie 185 mq, Reddito Dominicale € 2,14 Agrario € 1,29.



Confini particelle 270 sub. 2, particella 619 sub. 2, particella 803 e particella 822 in un solo corpo:

- Nord: particelle nn. 802, 270 sub. 1, 804
 - Est: particelle nn. 262 e 823
 - Sud: particelle nn. 844 (pubblica via Vittoria Nenni), 821
 - Ovest: particelle nn. 269, 821
- Salvi più precisi e attuali.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso.

Per quanto riguarda invece la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare è risultato che:

- la planimetria catastale in atti, è risultata sostanzialmente conforme allo stato di fatto dei luoghi;

(RO) il 05/02/1959.

- MASATTI Marina nata a CALTO (RO) il 19/09/1955,
- MASATTI Silvano nato a CALTO (RO) il 28/09/1949
- MASATTI Valeria nata a CALTO (RO) il 05/02/1959.

Proprietarie da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceneselli sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta per esecuzione lavori di restauro e migliorie presso la sua casa di abitazione – richiesta da Masatti Osvaldo il 03/08/1972 – parere favorevole Commissione Edilizia del 30/08/1972
- Nulla osta per installazione cancellata su via Vittoria Nenni – richiesta da Masatti Osvaldo il 22/11/1974 – parere favorevole Commissione Edilizia del 23/11/1974.
- Domanda di condono edilizio del 29/03/1986 prot. 1004 busta n. 84 intestata a Ferraresi Maria – rilascio concessione edilizia in sanatoria n. 192 del 27/02/2003 per modifiche prospettiche alla casa di abitazione.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per la verifica della conformità sono state prese in considerazione la pratica del 30/08/1972 e quella del 27/02/2003.

La rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto dei luoghi è risultata sostanzialmente conforme e non sono state rilevate particolari criticità.

Per quanto riguarda il corpo staccato destinato a ripostiglio nulla è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico di Ceneselli.

Dalla visione delle planimetrie catastali precedenti a quella attuale è stato possibile desumere che il manufatto esisteva già dal 1965, quindi antecedente al 01/09/1967.

Per quanto sopra scritto, essendo che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, non si prevede alcuna sanatoria.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

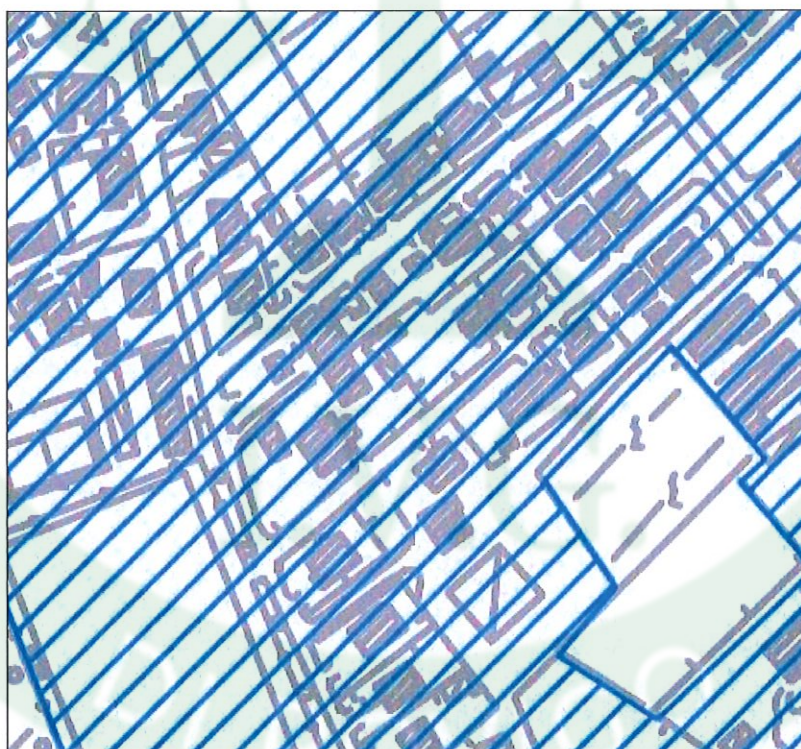
Nota: quanto sopra scritto potrebbe subire delle modifiche nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Art.22 - ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA



Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017



Porzione di edificio di abitazione con accessorio staccato e corte esclusiva

La casa è ubicata nel Comune di Ceneselli nella Provincia di ROVIGO.

L'edificio, aderente ad altra unità si configura come parte di fabbricato di remota costruzione. Esso è ubicato a Sud-Est a circa 500 mt dal centro del paese, in Via Cesare Battisti n. 251.

Vi si accede, da Via Cesare Battisti con accesso carraio e pedonale da uno stradello privato gravato da servitù a favore della proprietà esecutata. Con piccolo cancello esclusivamente pedonale si può accedere alla proprietà anche da via V. Nenni lungo un vialetto ricavato al centro del mappale n. 822. La delimitazione sul fronte di Via V. Nenni è costituita da una recinzione con muretto in c.a. e ringhiera in ferro ad elementi verticali .

UNITA' ABITATIVA

Consistenza immobiliare unità abitativa

Unità immobiliare con accesso da Via Cesare Battisti è così composta :

Piano Terra abitazione: ingresso, pranzo/soggiorno,

Piano Primo: tre stanze da letto ed un bagno.

Consistenza immobiliare accessori

Unità immobiliare con accesso da Via Cesare Battisti è così composta :

Piano Terra abitazione: due ripostigli ed un wc,

Piano Primo: un ripostiglio

Caratteristiche generali unità abitativa:

Copertura a falde, scala interna rampe in c.a. e rivestimento gradini ed alzate in elementi in monocottura.

solai in laterocemento armato,

Terrazzino a sbalzo con balaustra in ferro.

Strutture verticali in muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni a battente in legno e vetri semplici, tapparelle in pvc, porte in legno tamburate.

Fori finestra e porte, d'ingresso e retrostante, dotati di controtelai in alluminio e vetro, manto di copertura in tegole di cemento, lattonerie lamiera verniciata

Pareti esterne in muratura in laterizio con intonaco a civile non tinteggiato

Pavimentazione interna materiale in piastrelle di ceramica di varia foggia, tipo e dimensione

Portoncino di ingresso con ante a battente in legno massiccio

Rivestimento cucina in piastrelle in ceramica

Rivestimento bagno in piastrelle in ceramica

Rivestimento Pareti e soffitti delle stanze con intonaco civile tinteggiato

Impianti:

Allacciamenti ai contatori dei servizi di forniture (energia elettrica, acqua e gas metano) dell'unità abitativa in oggetto.

Elettrico sottotraccia

non rilevate certificazioni di conformità.

Gas tipologia: con tubazioni a vista

alimentazione: metano con caldaia posta all'interno del locale cucina rete di distribuzione con tubi in rame

non rilevate certificazioni di conformità.

Indicazione dimensione dell'immobile: Medio

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

I comparabili utilizzati per la stima sono ubicati nelle immediate vicinanze del Subject; di seguito i dati rinvenuti negli atti di compravendita dei comparabili:

Comparabile A – porzione di edificio di abitazione di tipologia accostata senza garage disposto ai piani terra e primo, compravenduto in data 02/11/2023 al prezzo di € 22.500, ubicato in Comune di Ceneselli (RO), in via Fabio Filzi n. 243, costruito in data antecedente il 01/09/1967, iscritto al N.C.E.U. Fg. 28 mapp. 319, bagni n. 1.

Comparabile B – porzione di edificio di abitazione di tipologia bifamiliare con garage disposto ai piani terra e primo, compravenduto in data 12/06/2023 al prezzo di € 28.500, ubicato in Comune di Ceneselli (RO), in via l° maggio n. 77, costruito in data antecedente il 01/09/1967 ed oggetto di successive pratiche nel 1987 e nel 2022, iscritto al N.C.E.U. Fg. 28 mapp. 377 sub. 2 e 6+7, bagni n. 1.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

N.B.: le eventuali parti ad uso comune non sono state considerate nel calcolo delle superfici, pertanto non valutate.

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

- Data (DAT): La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

- **Superficie Principale (SUP):** La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.

- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.

- Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione. Il numero più basso corrisponde ad una costruzione/ristrutturazione meno recente, mentre il numero più alto ad una più recente. La numerazione va da 1 (grado minimo) a 4 (grado massimo).

In questo caso, a tutti gli immobili è stato assegnato lo stesso stato manutentivo, quindi nessuna decurtazione o aggiunta è stata fatta.

8.1.3 Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e 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" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

Tabella dei dati

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	22.500,00	28.500,00	Incognita
Data DAT (mesi)	12	17	0
Superficie principale SUP (mq)	104,10	153,43	114,82
Balconi BAL (mq)	2,70	3,81	2,47
Locale Accessorio ACC (mq)	8,60	32,73	55,36
Autorimessa BOX (mq)	0,00	20,37	0,00
Area esterna SUE (mq)	137,40	219,45	142,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Stato di manutenzione esterno ed interno STM (n)	2	2	2

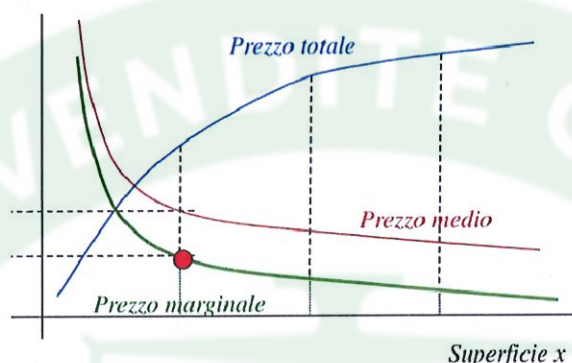
Indici mercantili

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(ACC)/p(SUP)	0,600
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SUE)/p(SUP)	0,050

Calcolo superficie commerciale	
SUP commerciale comparabile A	116,94
SUP commerciale comparabile B	195,37
SUP commerciale subject	155,88

Calcolo del prezzo marginale	
	€/mq
Prezzo medio comparabile A	192,41
Prezzo medio comparabile B	145,88
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	145,88

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

- **Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (P_{sup} espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (p^{SUP}_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

Tabella di valutazione

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

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	22.500,00	28.500,00
DAT (€)	225,00	403,75
SUP (€)	1.563,81	-5.632,36
BAL (€)	-10,07	-58,64
ACC (€)	4.092,76	1.980,73
BOX (€)	0,00	-1.485,77
SUE (€)	33,55	-564,91
PREZZI CORRETTI €	28.405,06	23.142,80

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati:

8.2 Fonti di informazione.

8.3 Valutazione corpo:

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

