

MANUALE UTENTE

Banca Dati dei Beni Aggiudicati



Sommario.....	1
A - INTRODUZIONE.....	2
B - MENU'	2
C - RICERCHE.....	2
D - INSERIMENTO	6

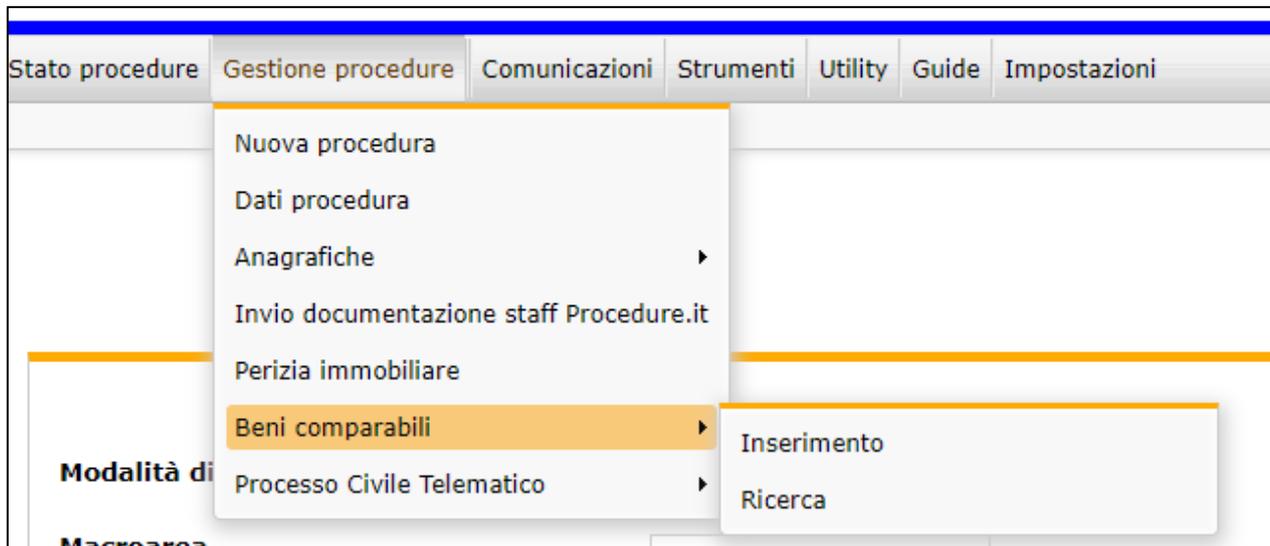
A - INTRODUZIONE

Il documento descrive il funzionamento del sistema di beni comparabili all'interno del sito Procedure.it.

B - MENU'

Le voci relative ai beni comparabili si trovano sotto la voce "Gestione procedure" - "Beni comparabili".

Le due voci presenti sono "Inserimento" e "Ricerca".



C - RICERCHE

La pagina di ricerca permette di recuperare tramite i seguenti parametri i beni inseriti:

- Modalità di ricerca -> in base alla selezione vengono inibiti o meno alcuni parametri di ricerca come specificato sotto
- Macroarea -> attivo quando Modalità di ricerca = Macroarea (riporta l'elenco delle macroaree stabilite)
- Provincia -> attivo quando Modalità di ricerca = Mappa
- Comune -> attivo quando Modalità di ricerca = Mappa
- Indirizzo -> attivo quando Modalità di ricerca = Mappa (viene identificato sulla mappa)
- Raggio -> attivo quando Modalità di ricerca = Mappa (modifica il raggio visibile della mappa a partire dall'indirizzo come punto centrale)

- Metodica di stima
- Tipo catasto
- Categoria catastale -> attivo quando è stato scelto Tipo di Catasto
- Destinazione -> tipo di utilizzo
- Dimensione -> attivo quando è stato scelto Destinazione (individua per ogni destinazione una forbice di superficie per classificarne la dimensione: piccola, media, grande)
- Prezzo di stima da-a
- Prezzo di aggiudicazione da-a
- Data di stima da-a

Beni comparabili Ricerca

Modalità di ricerca

Macroarea Mappa

Macroarea
Selezionare una voce ▼

Provincia
▼

Comune
▼

Indirizzo
Inserire un indirizzo indicativo

Raggio
50 km ▼

Metodica di stima
Selezionare una voce ▼

Tipo catasto
Selezionare una voce ▼

Categoria catastale
▼

Destinazione
Selezionare una voce ▼

Dimensione
▼

Prezzo stima
da [] € a [] €

Prezzo aggiudicazione
da [] € a [] €

Data stima
da [] a [] (gg/mm/aaaa)

Visualizzazione

Strada Satellite



Il pulsante “azzera parametri” serve per eliminare tutti i campi selezionati e riportare la situazione come quella dell’immagine.

I risultati sono restituiti in una tabella con le seguenti informazioni:

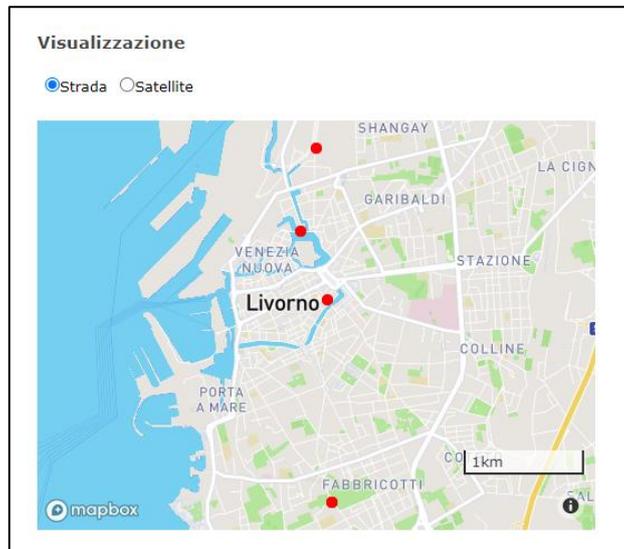
n° R.G.		IMMOBILE				DATI STIMATI				ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %				
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggudic./V. mercato	P.b.asta agg./V.Herc
LI-EI-37-2014	Lotto 1	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 186.000,00	19/06/2017	€ 162.000,00	€ 162.000,00	1	€ 173.100,00	87,10 %	93,06 %	87,10 %
LI-EI-37-2014	Lotto 2	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 203.000,00	16/06/2017	€ 177.000,00	€ 177.000,00	1	€ 133.000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %
LI-EI-37-2014	Lotto 3	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	R.LIN	€ 144.000,00	10/08/2016	€ 121.000,00	€ 121.000,00	1	€ 90.750,00	84,03 %	63,02 %	84,03 %
LI-EI-37-2014	Lotto 4	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA+SS	€ 152.444,71	29/08/2018	€ 132.000,00	€ 99.000,00	2	€ 74.250,00	86,59 %	48,71 %	64,94 %
LI-EI-37-2014	Lotto 5	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Grande - da 96 mq	1/1	MCA+SS	€ 62.516,00	26/01/2018	€ 52.500,00	€ 29.532,00	3	€ 27.500,00	83,98 %	43,99 %	47,24 %

I due pulsanti dell’ultima colonna servono rispettivamente per:

- visualizzare la scheda del bene inserito (che è identica a quella dell’inserimento, descritta sotto, ma in sola lettura);

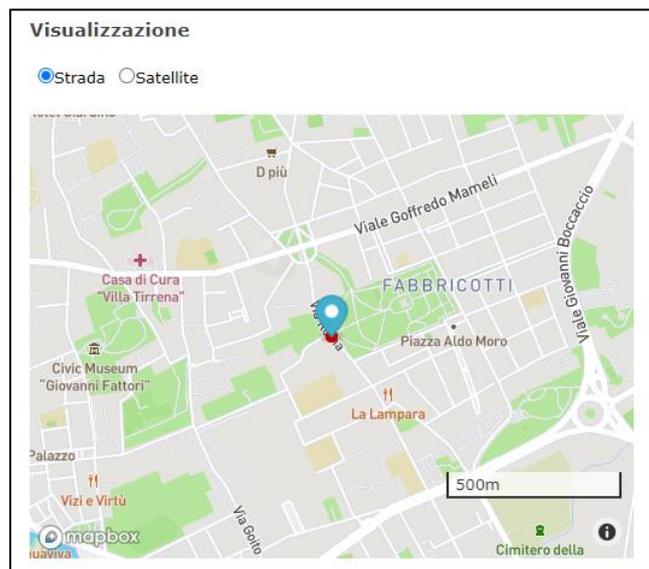
- se è presente l'icona con la lente significa che è presente un file di perizia allegata al bene ed è possibile scaricarla direttamente dalla tabella senza la necessità di accedere in visualizzazione ai dati del bene.

Una volta effettuata la ricerca, sulla mappa compaiono dei marker rossi che identificano i beni presenti in tabella e la mappa viene ridimensionata per contenere tutti i beni trovati:



Spostando il puntatore del mouse su ogni riga della tabella, questa viene evidenziata e sulla mappa viene effettuato uno zoom per identificare il bene (per chiarezza viene aggiunto anche un marker più evidente di colore celeste):

n° R.G.		IMMOBILE				DATI STIMATI				ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %				
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic./V. mercato	P.b.asta agg./V.Merc
LI-EI-37-2014	Lotto 1	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 186.000,00	19/06/2017	€ 162.000,00	€ 162.000,00	1	€ 173.100,00	87,10 %	93,06 %	87,10 %
LI-EI-37-2014	Lotto 2	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 203.000,00	16/06/2017	€ 177.000,00	€ 177.000,00	1	€ 133.000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %
LI-EI-37-2014	Lotto 3	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	RLIN	€ 144.000,00	10/08/2016	€ 121.000,00	€ 121.000,00	1	€ 90.750,00	84,03 %	63,02 %	84,03 %
LI-EI-37-2014	Lotto 4	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA+SS	€ 152.444,71	29/08/2018	€ 132.000,00	€ 99.000,00	2	€ 74.250,00	86,59 %	48,71 %	64,94 %
LI-EI-37-2014	Lotto 5	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Grande - da 96 mq	1/1	MCA+SS	€ 62.516,00	26/01/2018	€ 52.500,00	€ 29.532,00	3	€ 27.500,00	83,98 %	43,99 %	47,24 %



La mappa è visualizzabile sia in versione stradale (come gli esempi riportati sotto), sia in versione satellitare:



Una volta ottenuta una lista dalla ricerca, più o meno filtrata dai parametri di segmentazione del mercato immobiliare di riferimento, si possono verificare i dati di ciascun immobile probabile comparabile con quello oggetto di stima, aprendo la relativa scheda ed acquisendo tutti gli elementi per una stima diretta, preferibilmente con metodiche pluriparametriche.

di zione	DIFFERENZE %			
	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc	
100,00	87,10 %	93,06 %	87,10 %	
000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %	
750,00	84,03 %	63,02 %	84,03 %	
250,00	86,59 %	48,71 %	64,94 %	
500,00	83,98 %	43,99 %	47,24 %	

Se si ritiene che l'immobile scelto possa essere utilizzato per una stima per confronto diretto, occorre avvalersi della cifra più alta tra il prezzo di aggiudicazione ed il prezzo base dell'asta quale il bene è stato aggiudicato, che servirà appunto come dato immobiliare di riferimento.

ULTIMA ASTA		
Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione
€ 162.000,00	1	€ 173.100,00
€ 177.000,00	1	€ 133.000,00
€ 121.000,00	1	€ 90.750,00
€ 99.000,00	2	€ 74.250,00
€ 29.532,00	3	€ 27.500,00

Se la ricerca non ha dato risultati soddisfacenti, sia per numero di immobili oggettivamente comparabili che per eccessive divergenze di risultato, si può optare per una indagine di tipo statistico.

In questo caso occorre, se necessario, allargare la ricerca per ottenere un numero minimo del campione di 8-10 elementi, cercando sempre di ottenere più dati possibile senza eccedere nella riduzione dei filtri.

Una volta ottenuto l'elenco dei beni possibili comparabili si dovrà utilizzare la percentuale media più alta tra la divergenza del valore di mercato con il prezzo di aggiudicazione e con quella del prezzo base dell'asta nel quale il bene è stato aggiudicato, che servirà appunto come percentuale di riduzione del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta (valore di mercato con assunzione).

ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %			
Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc	
€ 162.000,00	1	€ 173.100,00	87,10 %	93,06 %	87,10 %	 
€ 177.000,00	1	€ 133.000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %	 
€ 177.000,00	1	€ 133.000,00	87,19 %	65,52 %	87,19 %	 
Media:				74,70 %	87,16 %	

D - INSERIMENTO

Nel menù, cliccando su "Inserimento" viene visualizzata la seguente schermata:

Beni comparabili

Modalità di ricerca: Campi Elenco

Selezione procedura



Professionista ▼

Ordina per Denominazione ▼

Tipo di servizio Tutti ▼

Includi chiuse e non gestite

Procedura F - Autotrè s.r.l. - 1811/1995 ▼

Carica

©2021 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

La schermata è la stessa presente in altri punti del sito dove è richiesto di selezionare la procedura per la quale si è stati nominati.

Qualora la procedura non fosse presente, è possibile creare nuove procedure selezionando, dal menu "Gestione procedure", la voce "Nuova procedura".

Il sistema permette di proseguire con le schermate successive e l'inserimento dati solo se viene selezionata una procedura riferita al Tribunale di Livorno, in caso contrario viene visualizzata la seguente schermata:

Beni comparabili

Procedura selezionata
[Cambia Procedura](#)

Corte d'Appello di Ancona - F - 1987/1950 - test

Il servizio di inserimento dei beni comparabili è disponibile solamente per procedure del tribunale di livorno.

Di seguito la schermata che compare quando viene selezionata una procedura del Tribunale di Livorno:

Beni comparabili

Procedura selezionata
[Cambia Procedura](#)

Livorno - F - 1811/1995 - Autotrè s.r.l.

Elenco beni

Lotto	Ubicazione	Categoria catastale	Data di stima	Prezzo di stima	Metodo di stima	Prezzo di aggiudicazione	Aggiungi lotto
Lotto 1	Via roma 162 Livorno	A2 - Abitazioni di tipo civile	19/06/2017	€ 186.000,00	MCA - MCA con atti compravendita	€ 173.100,00	
Lotto 2	Via roma 162 Livorno	A2 - Abitazioni di tipo civile	16/06/2017	€ 203.000,00	MCA - MCA con atti compravendita	€ 133.000,00	
Lotto 3	Via cosimo del fante 25 Livorno	A2 - Abitazioni di tipo civile	10/08/2016	€ 144.000,00	R.LIN - Regressione Lineare	€ 90.750,00	
Lotto 4	scali del pontino 5 Livorno	A2 - Abitazioni di tipo civile	29/08/2018	€ 152.444,71	MCA+SS - MCA e Sistema di Stma	€ 74.250,00	
Lotto 5	Via delle cateratte 60 Livorno	A4 - Abitazioni di tipo popolare	26/01/2018	€ 62.516,00	MCA+SS - MCA e Sistema di Stma	€ 27.500,00	

È presente un riepilogo di tutti i beni già presenti per la procedura. In caso non ne siano presenti viene visualizzata una griglia vuota.

Da questa schermata è possibile, tramite i relativi tasti:

- Aggiungere un nuovo lotto (aggiungi lotto nell'header della tabella);
- Modificare un lotto;
- Cancellare un lotto.

Sia l'aggiunta che la modifica di un lotto riportano alla stessa schermata con l'unica differenza che per la modifica i dati sono già precompilati con quelli precedentemente inseriti.

I campi contrassegnati con asterisco (*) sono tutti campi obbligatori.

I campi "Utente inserimento - data inserimento - data ultima modifica" vengono valorizzati automaticamente dopo il primo inserimento.

Il primo campo lotto contiene:

- Se è un primo inserimento sulla procedura (non sono ancora stati inseriti altri lotti):
 - o Unico -> in caso venga scelta questa opzione non sarà possibile inserire altri lotti (scompare il tasto "Aggiungi lotto" sulla tabella vista precedentemente);
 - o 1;
- Per altri inserimenti:
 - o Numeri progressivi in base ai precedenti.

Il campo testuale macroarea (accanto alla selezione del comune) viene appunto valorizzato in base alla scelta del comune in base alle specifiche ricevute.

Dati generali e ubicazione

I campi contrassegnati con * sono obbligatori

Utente inserimento - Data inserimento - Data ultima modifica

Lotto *

Localizzazione *

Destinazione

Tipologia immobiliare

Tipologia edilizia

Tipologia costruttiva

Dimensione

FABBRICATO

Provincia *

Comune * - (Macroarea:)

Indirizzo *

Localizzazione
 Spostare il marker per definire la posizione esatta del bene
 Strada Satellite



mapbox

Accessori (Tutti)	<input type="checkbox"/> Balcone <input type="checkbox"/> Veranda <input type="checkbox"/> Terrazza <input type="checkbox"/> Sottotetto <input type="checkbox"/> Soffitta <input type="checkbox"/> Loggia <input type="checkbox"/> Porticato <input type="checkbox"/> Soppalco <input type="checkbox"/> Cantina <input type="checkbox"/> Seminterrato <input type="checkbox"/> Sottoscala <input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno <input type="checkbox"/> V. tecn. <input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Parcheggio auto scoperto <input type="checkbox"/> Parcheggio auto coperto <input type="checkbox"/> Parti comuni <input type="checkbox"/> Giardino <input type="checkbox"/> Giardino = superficie principale <input type="checkbox"/> Giardino < 2 v.S.P <input type="checkbox"/> Giardino > 2 v.S.P <input type="checkbox"/> Capannone <input type="checkbox"/> Magazzino <input type="checkbox"/> Negozio <input type="checkbox"/> Retrobottega <input type="checkbox"/> Ufficio <input type="checkbox"/> Spogliatoi <input type="checkbox"/> Piazzale <input type="checkbox"/> Piazzale < 500 <input type="checkbox"/> Piazzale < 1500 <input type="checkbox"/> Piazzale > 1500 <input type="checkbox"/> Corte <input type="checkbox"/> Esterna comune <input type="checkbox"/> Esterna esclusiva <input type="checkbox"/> Stalla <input type="checkbox"/> Fienile <input type="checkbox"/> Annesso <input type="checkbox"/> Tettoia
Altri accessori	<input type="text"/>
Superficie catastale	<input type="text"/> mq
Superficie commerciale	<input type="text"/> mq (comprensiva dei vari accessori in base al loro rapporto mercantile)
Piano	<input type="text"/>
N° servizi igienici	<input type="text"/>
Impianti (Tutti)	<input type="checkbox"/> Riscaldamento <input type="checkbox"/> Condizionamento <input type="checkbox"/> Allarme <input type="checkbox"/> Domotica <input type="checkbox"/> Antincendio <input type="checkbox"/> Sollevamento <input type="checkbox"/> Pesa a ponte
Altri impianti	<input type="text"/>
Stato manutenzione	Selezionare una voce ▼

Il tasto “Calcola” accanto al campo “Valore netto di mercato” permette di calcolare il valore sottraendo al valore di mercato stimato lordo i costi regolarizzazione ed i debiti condominiali

L’ultimo campo “Perizia” permette di allegare al lotto che si sta inserendo un file .pdf contenete la perizia del bene. I tasti visualizzati accanto permettono di scaricare un documento inserito oppure di cancellarlo per inserirne un altro. È possibile inserire un solo documento per ogni bene.

Caratteristiche incidenti sul valore (Tutti)	<input type="checkbox"/> Tipologia <input type="checkbox"/> Panorama <input type="checkbox"/> Affaccio <input type="checkbox"/> Inquinamento <input type="checkbox"/> Esposizione <input type="checkbox"/> Funzionalità <input type="checkbox"/> Ubicazione <input type="checkbox"/> Stile architettonico
Altre caratteristiche incidenti sul valore	<input type="text"/>
Data della stima *	<input type="text"/>  (gg/mm/aaaa)
Metodica di stima *	Selezionare una voce 
Quota di proprietà	<input type="text" value="1/1"/>
Valore di mercato stimato lordo	<input type="text"/> €
Costi regolarizzazione	<input type="text"/> €
Debiti condominiali	<input type="text"/> €
Valore netto di mercato	<input type="text"/> € (Calcola)
Prezzo base d'asta	<input type="text"/> €
DATI DELLA VENDITA	
Data aggiudicazione	<input type="text"/>  (gg/mm/aaaa)
N° asta esperita	<input type="text"/>
Prezzo base d'asta esperita	<input type="text"/> €
Prezzo di aggiudicazione	<input type="text"/> €
Perizia	<input type="button" value="Scegli file"/> Nessun file selezionato  
<input type="button" value="Annulla"/> <input type="button" value="Salva"/>	

(versione aggiornata al 19/11/2021)

Procedure.it

È un servizio di:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Scali d'Azeglio, 2/6 - 57123 Livorno (LI)

Tel. 0586. 20.141 – Fax 0586 20.14.31

PER INFORMAZIONI E ASSISTENZA:



staff@procedure.it

0586-20141

Numero telefonico attivo
dal lunedì al venerdì
dalle ore 9:00 alle ore 13:00
e dalle ore 14:00 alle ore 18:00