ANALISI STATISTICA DELLE VENDITE DELLE PROCEDURE CONCORSUALI PENDENTI PRESSO LA SEZIONE FALLIMENTARE DEL TRIBUNALE DI MILANO

PREMESSA

L'analisi prende in esame il numero totale **dei lotti relativi a procedure concorsuali** pendenti presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano, gestiti da Professionisti Associati, che hanno avuto **almeno un tentativo di vendita nel corso dell'anno 2022**

Le elaborazioni statistiche sono relative ai lotti in asta per i quali è stato **reperito l'esito della vendita.**

Su un campione ristretto di 642 lotti i dati sono stati arricchiti grazie al contributo dei Professionisti ACM che hanno reso possibile uno studio dettagliato dei dati relativamente ai quali sono stati eseguiti ulteriori approfondimenti.

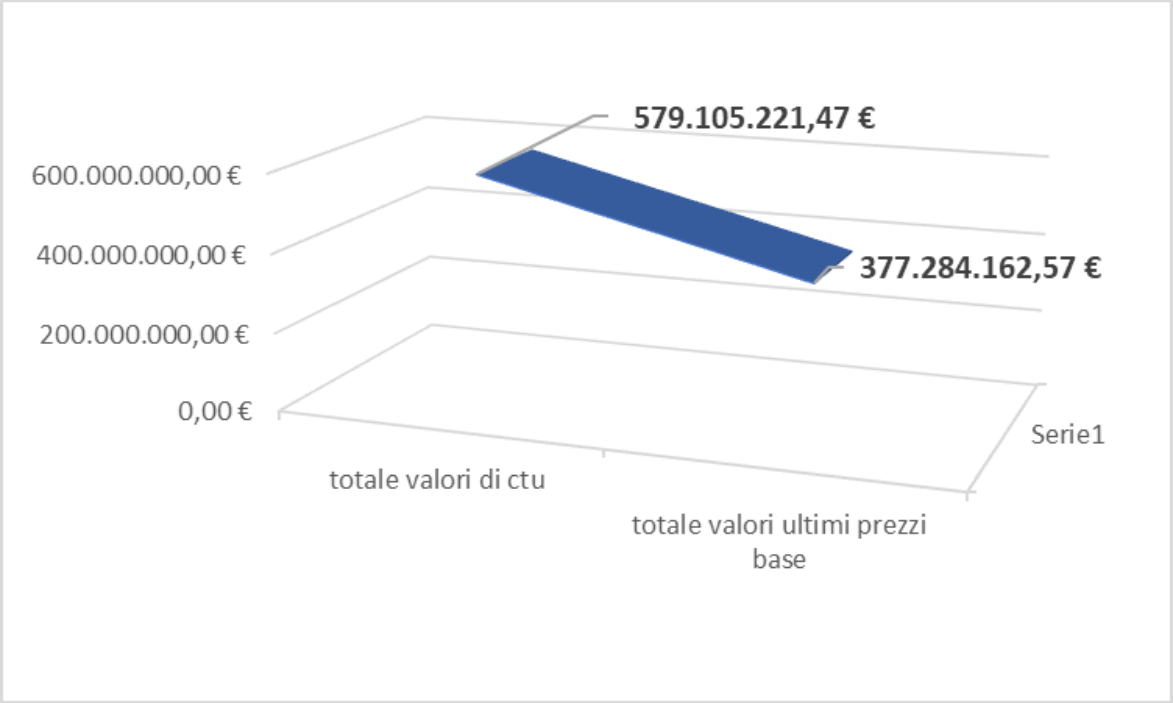
DATI COMPLESSIVI RELATIVI ALL'ANNO 2022
% dei lotti aggiudicati su tutti i lotti con almeno un tentativo di vendita nell'anno

LOTTI 2022	
totale lotti - oggetto di analisi	1443
di cui senza esito	23
di cui con vendita sospesa	1
di cui con vendita deserta	533
di cui con aggiudicaizone decaduta	18
di cui rinunciati	19
di cui aggiudicati	**849**
% del venduto	**59,83**

NPLs RESOLUTIONS
FRONTIS NPL
ZUCCHETTI Software Giuridico

DATI COMPLESSIVI RELATIVI ALL'ANNO 2022

Raffronto tra i valori complessivi di perizia di tutti i lotti in vendita e l'ultimo prezzo base dei medesimi



totale valori di ctu	579.105.221,47 €
totale valori ultimi prezzi base	377.284.162,57 €
% decremento tra il valore di ctu dei lotti in vendita e l'ultimo prezzo base dei medesimi lotti	-34,85

DATI COMPLESSIVI RELATIVI ALL'ANNO 2022

Raffronto tra i valori di perizia, ultimo prezzo base e valore di aggiudicazione **relativi ai lotti aggiudicati.**

valore ctu lotti	269.462.039,23 €
valore utlimi prezzi base asta	159.972.771,10 €
valore di aggiudicazione	185.988.365,30 €

% decremento di valore del prezzo di aggiudicazione rispetto alla ctu	-40,63
% incremento di valore del prezzo di aggiudicazione rispetto al prezzo base	16,26

RAFFRONTO DATI CUMULATIVI ANNI 2020-2021-2022

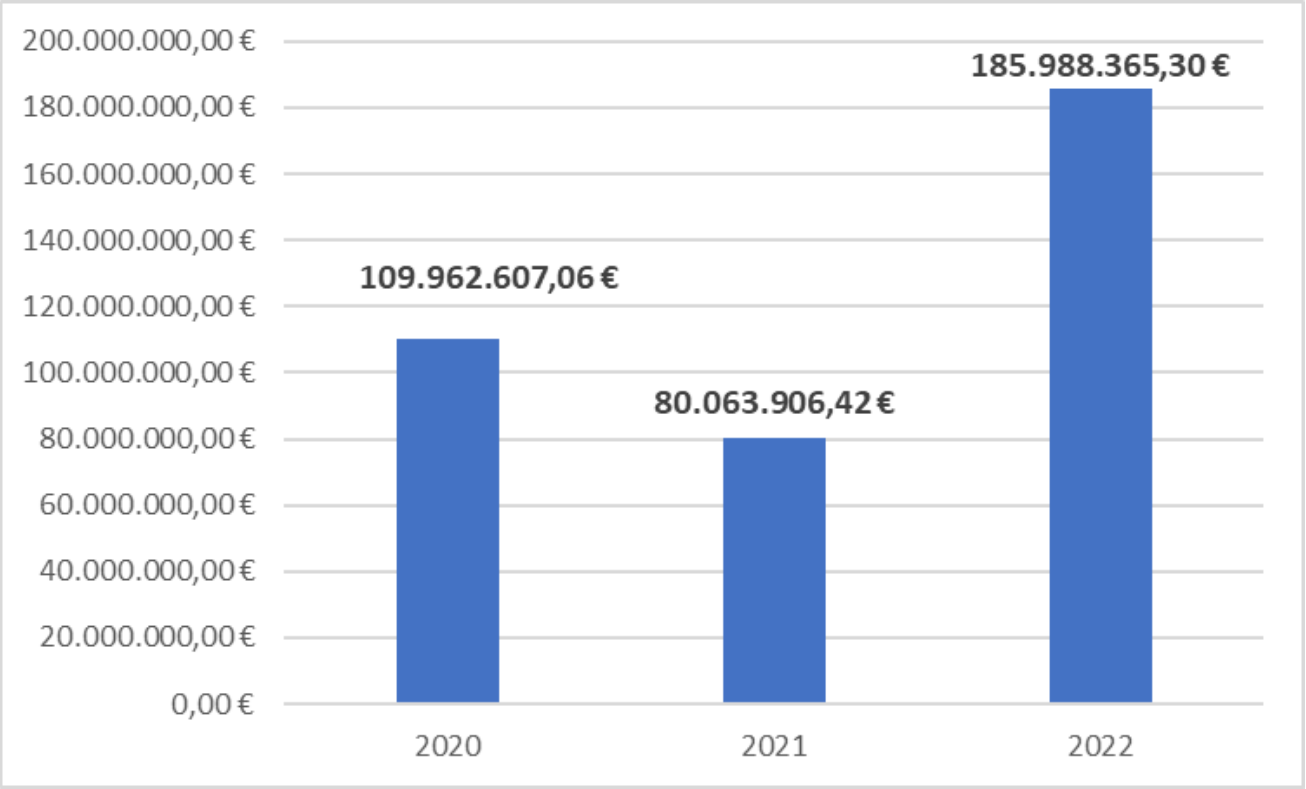
LOTTI 2020	
totale lotti - oggetto di analisi	1609
di cui senza esito	81
di cui con vendita sospesa	228
di cui con vendita deserta	985
di cui aggiudicati	**624**
% del venduto	**48**
valore utlimi prezzi base asta	95.804.511,25 €
valore di aggiudicazione	**109.962.607,06 €**
% incremento sul prezzo base	12,88

LOTTI 2021 - TOTALI	
totale lotti - oggetto di analisi	1968
di cui senza esito	241
di cui con vendita sospesa	9
di cui con vendita deserta	999
di cui con aggiudicazione decaduta	9
di cui aggiudicati	**690**
% del venduto	**40,16**
valore ctu aggiudicati	123.512.463,18 €
valore utlimi prezzi base asta	75.159.522,85 €
valore di aggiudicazione	80.063.906,42 €
% decremento sul valore ctu	-35,18
% incremento sul prezzo base	6,13

LOTTI 2022	
totale lotti - oggetto di analisi	1443
di cui senza esito	23
di cui con vendita sospesa	1
di cui con vendita deserta	533
di cui con aggiudicaizone decaduta	18
di cui rinunciati	19
di cui aggiudicati	**849**
% del venduto	**59,83**
valore ctu aggiudicati	269.462.039,23 €
valore utlimi prezzi base asta	159.972.771,10 €
valore di aggiudicazione	185.988.365,30 €
% decremento sul valore ctu	-40,63
% incremento sul prezzo base	16,26

NPLs RESOLUTIONS FRONTIS NPL ZUCCHETTI Software Giuridico

RAFFRONTO DATI CUMULATIVI ANNI 2020-2021-2022
FOCUS – VALORI DI AGGIUDICAZIONE



RAFFRONTO DATI CUMULATIVI ANNI 2020-2021-2022
FOCUS – VALORI DI AGGIDICAZIONE

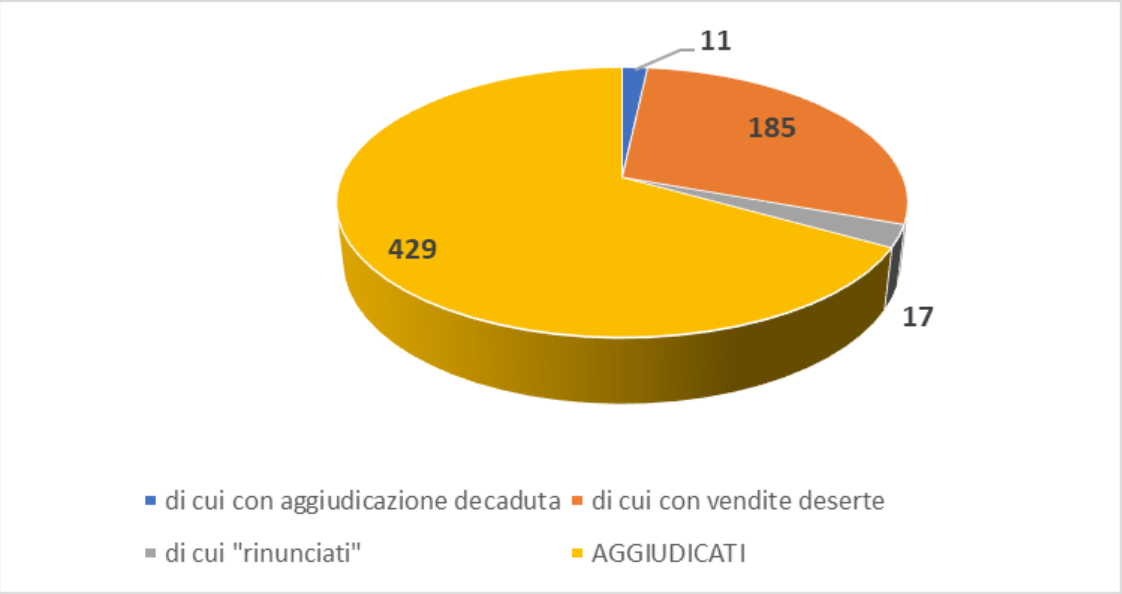
Lotti aggiudicati con valore superiore ad Euro 1.000.000,00	24	102.256.571,51 €
Lotti aggiudicati con valore inferiore ad Euro 1.000.000,00	825	83.731.793,79 €
lotti aggiudicati e valori di aggiudicazione totali	**849**	185.988.365,30 €

I TRE LOTTI CON VALORE DI AGGIUDICAZIONE PIU' ALTO RIPORTANO I SEGUENTI VALORI:

21.112.000,00 €
15.400.000,00 €
10.210.000,00 €

Focus - CASO DI STUDIO relativo a 642 lotti dati verificati

Panoramica dei dati



Totale Lotti	**642**
di cui con aggiudicazione decaduta	11
di cui con vendite deserte	185
di cui "rinunciati"	17
AGGIUDICATI	429
% del Venduto	**66,82**

Focus - CASO DI STUDIO – analisi dei valori relativi ai lotti in vendita nell'anno 2022

ANALISI DEI VALORI - CASE STUDIO ANNO 2022 - 642 LOTTI E	
ANALISI RELATIVA A 208 PROCEDURE CONCORSUALI E 642 LOTTI	
VALORI CTU relativi ai 642 lotti in vendita	**252.466.638,60 €**
VALORI PREZZO BASE ULTIME ASTE	146.838.153,89 €
% tra valori ctu dei lotti in vendita e valori ultimi prezzi base lotti in vendita	-41,84
attivo da realizzare relativo a procedimenti che non hanno avuto aste nel 2022	***11.410.897,36 €***
VALORI PREZZO BASE ULTIME ASTE	146.838.153,89 €
totale valore attivo da realizzare	**158.249.051,25 €**

Focus - CASO DI STUDIO – analisi dei valori relativi ai lotti in vendita nell'anno 2022

Lotti Aggiudicati	
Valore di CTU	152.477.497,77 €
Valori di prezzo base	87.043.722,91 €
% riduzione valore	-42,91
% di attivo realizzato	59,28
valori di aggiudicazione	106.622.738,15 €
% di decremento del valore rispetto alla ctu	-30,07
% incremento del valore rispetto al PB	22,49

Lotti non aggiudicati	
VALORE CTU	97.834.719,48 €
Valori di prezzo base lotti deserti	58.579.914,98 €
% di attivo non realizzato	39,89

Lotti Rinunciati	
valori CTU lotti rinunciati	2.154.421,35 €
Valore prezzo base lotti rinunciati	1.214.516,00 €
% attivo rinunciato	0,83

anno	n. procedu	n. lotti	percentuale	% di lotti in vendita in procedure pre e post 2015	Valore complessivo delle perizie suddivise per anno di dichiarazione della procedura	% decremento tra valore ctu e ultimo prezzo base suddivisa per anno	Valore dell'ultimo prezzo base d'aste dei lotti suddivisi per anno di dichiarazione della procedu	% di riduzione tra il valore di ctu e ultimo prezzo base suddivisi per anni pre e post 2015
2006	1	4	0,62		627.400,00 €	-65,40	217.075,78 €	
2007	2	2	0,31		575.649,00 €	-5,69	542.905,00 €	
2008	1	2	0,31		750.000,00 €	-74,67	190.000,00 €	
2009	1	3	0,47		164.793,75 €	-44,70	91.128,38 €	
2010	2	6	0,93		585.080,00 €	-87,35	74.033,81 €	
2011	3	7	1,09		370.917,96 €	-71,36	106.225,16 €	
2012	5	6	0,93		4.860.923,90 €	-77,12	1.112.182,00 €	
2013	13	27	4,21		10.681.086,70 €	-57,17	4.574.356,87 €	
2014	9	37	5,76		10.589.017,08 €	-45,66	5.754.168,39 €	
2015	10	45	7,01	21,65	28.160.919,09 €	-62,06	10.684.523,13 €	-59,12
2016	16	34	5,30		19.120.123,63 €	-68,98	5.930.154,57 €	
2017	13	36	5,61		9.099.931,84 €	-48,30	4.704.435,18 €	
2018*	26	103	16,04		37.182.801,19 €	-54,90	16.769.294,30 €	
2019	30	206	32,09		68.343.211,44 €	-33,88	45.190.954,67 €	
2020	23	63	9,81		31.651.202,22 €	-28,23	22.714.595,05 €	
2021	23	55	8,57		21.876.980,80 €	-6,95	20.355.571,60 €	
2022	4	6	0,93	78,35	7.826.600,00 €	0,00	7.826.550,00 €	-24,13
TOT	**182**	**642**	**100,00**	**100,00**	**252.466.638,60 €**	**-41,84**	**146.838.153,89 €**	

In questa tabella sono evidenziati i valori di ctu e gli ultimi prezzi base dei lotti in vendita suddivisi per anno di apertura delle procedure.

Si evidenzia che le procedure **con lotti ancora in vendita aperte tra il 2006 ed il 2015 rappresentano solo il 20%** , ma incidono sulla statistica dei valori in quanto la % di decremento del valore dell'immobile è pari a circa il 60%.

La maggior parte di lotti in vendita nel 2022 è ricompreso in procedure «recenti», infatti i valori di decremento tra quanto stabilito dal perito e l'ultimo prezzo base si attestano intorno al 24%.

ANNO PROCEDURA	TOTALE LOTTI	Valore complessivo delle perizie suddivise per anno di dichiarazione della procedura	Valore dell'ultimo prezzo base d'aste dei lotti suddivisi per anno di dichiarazione della procedura	VALORE DI AGGIUDICAZIONE PER ANNO	% riduzione tra il valore di ctu e il prezzo base suddiviso per anno	% di riduzione tra il valore di ctu e ultimo prezzo base suddivisi per anni pre e post 2015	% Incremento tra ctu e valore di aggiudicazione	% Incremento tra ctu e valore di aggiudicazione suddivsi per anni pre e post 2015
2006	1	172.000,00 €	72.984,38 €	72.984,38 €	-57,57		0,00	
2007	2	575.649,00 €	542.905,00 €	634.905,00 €	-5,69		16,95	
2008	2	750.000,00 €	190.000,00 €	190.000,00 €	-74,67		0,00	
2009	3	164.793,75 €	91.128,38 €	95.782,50 €	-44,70		5,11	
2010	2	572.940,00 €	71.910,75 €	156.910,75 €	-87,45		118,20	
2011	7	370.917,96 €	106.225,16 €	106.320,00 €	-71,36		0,09	
2012	4	4.673.842,50 €	1.016.682,00 €	1.066.600,00 €	-78,25		4,91	
2013	17	9.505.523,00 €	4.317.998,32 €	5.961.787,00 €	-54,57		38,07	
2014	17	2.366.940,68 €	1.177.020,00 €	1.511.800,00 €	-50,27		28,44	
2015	12	19.121.996,00 €	5.437.003,37 €	6.448.622,27 €	-71,57	-59,61	18,61	20,19
2016	17	6.302.960,50 €	1.932.011,45 €	2.542.550,00 €	-69,35		31,60	
2017	19	4.623.441,69 €	3.705.108,18 €	3.834.070,00 €	-19,86		3,48	
2018	69	13.836.636,15 €	6.818.895,41 €	7.959.865,24 €	-50,72		16,73	
2019	179	57.192.774,41 €	36.893.662,81 €	39.267.681,01 €	-35,49		6,43	
2020	40	15.186.212,28 €	8.998.232,55 €	10.759.244,00 €	-40,75		19,57	
*2021**	*36*	*16.228.069,85 €*	*14.827.955,15 €*	*25.143.616,00 €*	*-8,63*		*69,57*	
2022	2	832.800,00 €	844.000,00 €	870.000,00 €	1,34	-31,92	3,08	11,56
TOT	**429**	**152.477.497,77 €**	**87.043.722,91 €**	**106.622.738,15 €**	**-30,07**		**22,49**	

* il dato è comprensivo di una speciale aggiudicazione di un particolare lotto con prezzo base € 1.111.0000 aggiudicato a 10.200.000 €

In questa tabella sono evidenziati i valori di CTU e gli ultimi prezzi base dei lotti in vendita suddivisi per anno di apertura delle procedure relativi ai soli lotti aggiudicati.

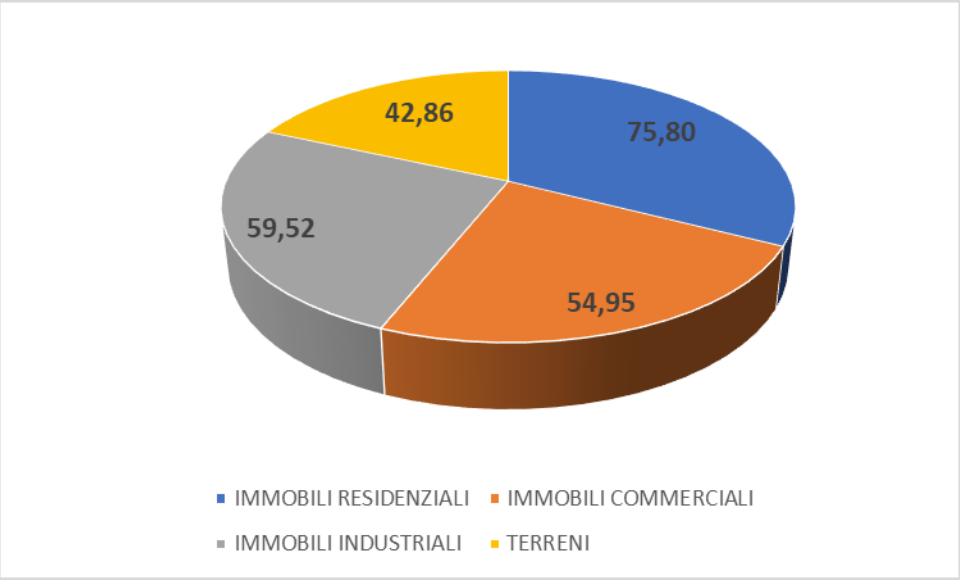
NPLs RESOLUTIONS

FRONTIS NPL

ZUCCHETTI Software Giuridico

Focus - CASO DI STUDIO – analisi dei valori relativi ai lotti in vendita nell'anno 2022
Percentuale del venduto per tipologia immobiliare

TIPOLOGIE IMMOBILI	TOT.	AGGIUDICATE	DESERTE	RINUNCIATE	% venduto
IMMOBILI RESIDENZIALI	**405**	307	95	3	75,80
IMMOBILI COMMERCIALI	**111**	61	46	4	54,95
IMMOBILI INDUSTRIALI	**42**	25	17	0	59,52
TERRENI	**84**	36	38	10	42,86
TOT	**642**	**429**	**196**	**17**	**66,82**



Focus - CASO DI STUDIO – analisi dei valori relativi ai lotti in vendita nell'anno 2022
Percentuale del venduto per tipologia immobiliare

IMMOBILI RESIDENZIALI	
VALORE CTU IMMOBILI RESIDENZIALI	85.336.077,99 €
PREZZO BASE ULTIMA ASTA IMMOBILI RESIDENZIALI	47.571.298,24 €
% riduzione	-44,25
VALORE CTU IMMOBILI RESIDENZIALI AGGIUDICATI	66.799.971,50 €
PREZZO BASE ULTIMA ASTA IMMOBILI RESIDENZIALI	36.573.839,81 €
VALORE AGGIUDICAZIONE IMMOBILI RESIDENZIALI	41.422.580,52 €
% riduzione prezzo base	-45,25
% riduzione valore di aggiudicazione	-37,99
% incremento	13,26

PERCENTUALE DEGLI IMMOBILI VENDUTI IN CATEGORIA RESIDENZIALE:

75,80%

	TOT.	AGGIUDICATE	DESERTE	RINUNCIATE	% venduto	valori ctu aggiudicati	ultimi prezzi base	valore aggiudicaizone	% decremento sul valore di ctu	% incremento sul valore di PB
ABITAZIONI PRINCIPALI	264	220	43	1	83,33	41.819.053,30 €	28.411.906,90 €	31.023.887,50 €	**-25,81**	**8,42**
ACCESSORI(BOX/CANTINE/MANSARDA)	139	85	52	2	61,15	3.568.918,20 €	2.136.932,91 €	3.128.693,02 €	**-12,33**	**31,70**
ALTRO(FABBRICATI, CASTELLO)*	***2***	***2***			***100,00***	***21.412.000,00 €***	***6.025.000,00 €***	***7.270.000,00 €***	**-66,05**	***17,13***
TOT	405	307	95	3	75,80	66.799.971,50 €	36.573.839,81 €	41.422.580,52 €	**-37,99**	**11,71**

i valori sono determinati dalla vendita di una prestigiosa villa Valutata 18.000.000,00 e nel 2016 ed aggiudicata a circa 6.000.000 nel 2022

NPLs RESOLUTIONS FRONTIS NPL ZUCCHETTI Software Giuridico

Focus - CASO DI STUDIO – analisi dei valori relativi ai lotti in vendita nell'anno 2022
Percentuale del venduto per tipologia immobiliare

IMMOBILE COMMERCIALE	
VALORE CTU IMMOBILI COMMERCIALI	69.329.064,84 €
PREZZO BASE UTLIMA ASTA IMMOBILI COMMERCIALI	41.772.925,91 €
% riduzione	**-39,75**
VALORE CTU IMMOBILI COMMERCIALI AGGIUDICATI	34.369.984,64 €
PREZZO BASE ULTIMA ASTA IMMOBILI COMMERCIALI A	24.202.865,13 €
VALORE AGGIUDICAZIONE IMMOBILI COMMERCIALI	26.170.679,62 €
% riduzione prezzo base	**-23,86**
% riduzione valore di aggiudicazione	**8,13**

PERCENTUALE DEGLI IMMOBILI VENDUTI IN CATEGORIA COMMERCIALE:

54,95%

	TOT.	AGGIUDICATE	DESERTE	RINUNCIATE	% venduto	valori ctu aggiudicati	ultimi prezzi base	e aggiudicaizone	% decremento	% incremento
UFFICI E STUDI	**18**	**8**	10		44,44	20.824.041,25 €	16.035.090,24 €	17.520.840,24 €	-15,86	9,27
NEGOZI E BOTTEGHE	**29**	**17**	12		58,62	2.052.741,98 €	1.449.938,38 €	1.553.034,38 €	-24,34	7,11
MAGAZZINI/DEPOSITI	20	13	4	3	65,00	460.100,00 €	227.024,00 €	308.655,00 €	-32,92	35,96
FABBRICATI PER DIVERSE ESIGENZE COMMERCIALI	41	23	18		56,10	11.033.101,41 €	6.490.812,51 €	6.788.150,00 €	-38,47	4,58
altro (case di cura / alberghi)	3	0	2	1	0,00					
TOT	111	61	46	4	54,95	34.369.984,64 €	24.202.865,13 €	26.170.679,62 €	-23,86	8,13

Focus - CASO DI STUDIO – analisi dei valori relativi ai lotti in vendita nell'anno 2022
Percentuale del venduto per tipologia immobiliare

IMMOBILI INDUSTRIALI	
VALORE CTU IMMOBILI INDUSTRIALI	67.571.161,54 €
PREZZO BASE ULTIMA ASTA IMMOBILI INDUSTRIALI	42.301.089,51 €
% riduzione	-37,40
VALORE CTU IMMOBILI INDUSTRIALI AGGIUDICATI	45.014.394,59 €
PREZZO BASE ULTIMA ASTA IMMOBILI INDUSTRIALI AG	22.638.475,68 €
VALORE AGGIUDICAZIONE IMMOBILI INDUSTRIALI	33.781.398,01 €
% riduzione prezzo base	-49,71
% riduzione valore di aggiudicazione	-24,95

TERRENI	
VALORE CTU TERRENI	30.452.334,23 €
PREZZO BASE ULTIMA ASTA TERRENI	15.414.840,23 €
% riduzione	-49,38
VALORE CTU TERRENI AGGIUDICATI	6.293.147,04 €
PREZZO BASE UTLIMA ASTA TERRENI AGGIUDICATI	3.628.542,29 €
VALORE AGGIUDICAZIONE TERRENI	5.248.080,00 €
% riduzione prezzo base	-42,34
% riduzione valore di aggiudicazione	-16,61

PERCENTUALE DEGLI IMMOBILI VENDUTI IN CATEGORIA INDUSTRIALE:

59,62%

PERCENTUALE DEGLI IMMOBILI VENDUTI IN CATEGORIA TERRENI:

42,86%

NPLs RESOLUTIONS FRONTIS NPL ZUCCHETTI Software Giuridico

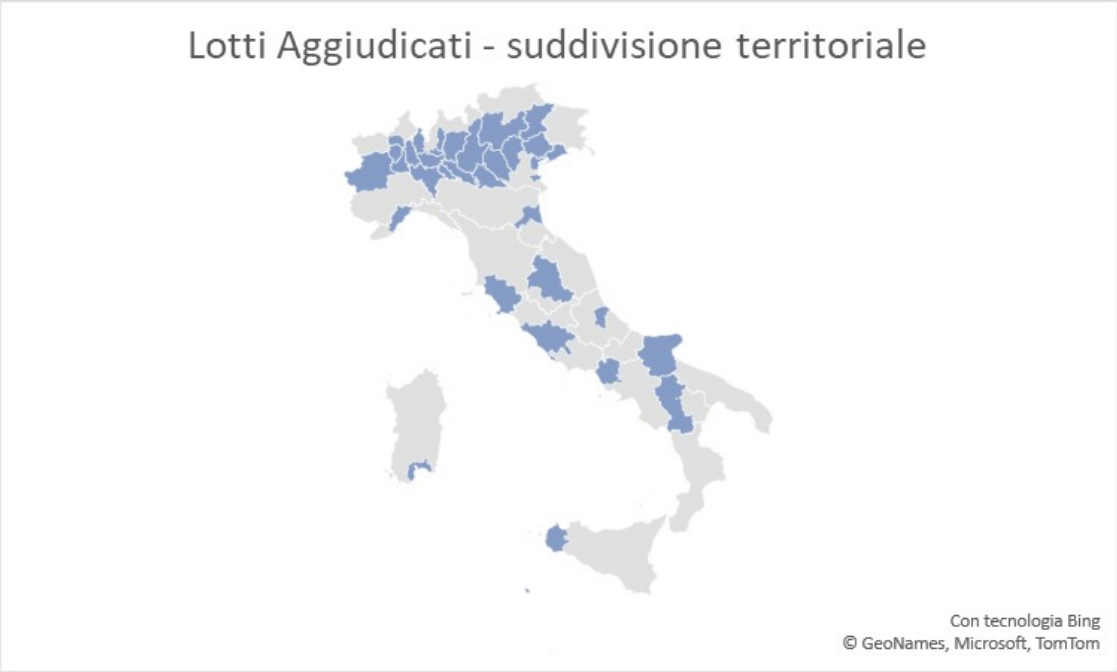
Focus - CASO DI STUDIO relativo a 642 lotti
Tempi della liquidazione

	differenza espressa in giorni tra la data di deposito della CTU giorni tra deposito ctu e valori di aggiudicazione	valore in anni	differenza espressa in anni tra anno di apertura della procedura e anno di aggiudicazione	n. lotti
durata media tempi liquidazione	893	2,45	4,08	
immobili residenziali	828	2,27	3,8	307
in provincia di milano	588	1,61	3,3	205
Immobili Commerciali	1.024	2,81	4,1	61
immobili industriali	1.054	2,89	4,24	25
Terreni	1.027	2,81	5,7	36
lotti totali				**429**

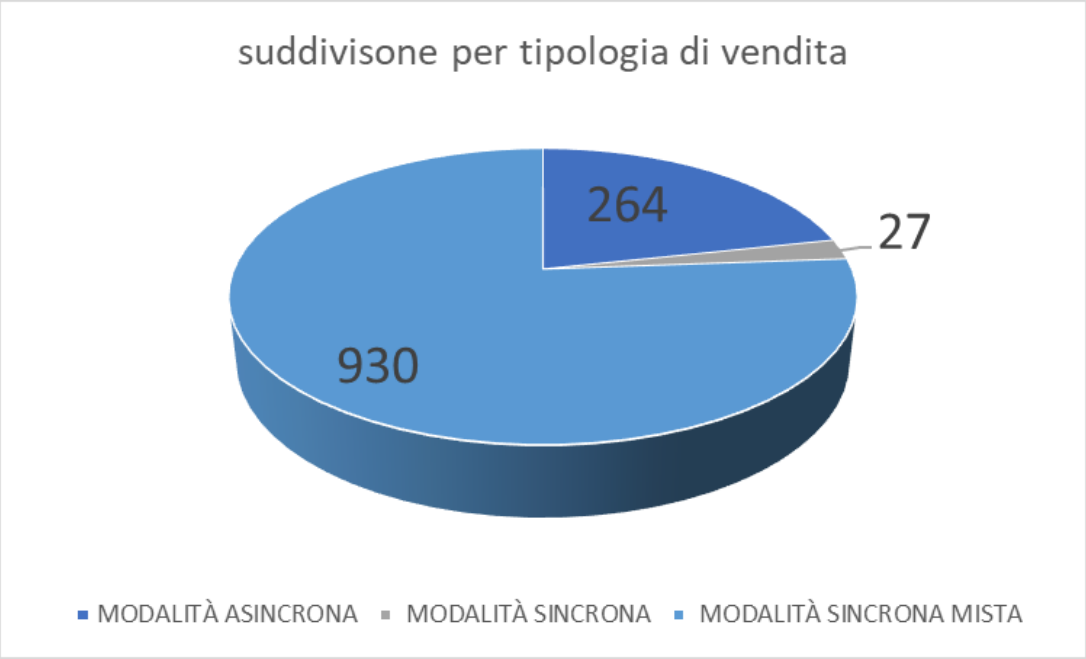
Focus - CASO DI STUDIO relativo a 642 lotti
Suddivisone per tipologia di Procedura

TIPOLOGIA DI PROCEDURA CONCORSUALE		Lotti Totali	Lotti Aggiudicati	Lotti Deserti	Lotti "Rinunciati"	% del venduto
FALLIMENTARE/FALLIMENTARE(NUOVO RITO)		622	415	190	17	66,72
CONCORDATO PREVENTIVO/NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO		19	13	6	0	68,42
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO		1	1	0	0	100
		642	**429**	**196**	**17**	
		Valore Ctu Lotti	**Ultim prezzo base**	**Valore Ctu Lotti Aggiudicati**	**Prezzo base Lotti aggiudicati**	**Valore di Aggiudicazione**
FALLIMENTARE/FALLIMENTARE(NUOVO RITO)		233.258.980,50 €	133.767.174,51 €	141.311.277,17 €	81.667.115,91 €	100.666.368,15 €
CONCORDATO PREVENTIVO/NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO		19.112.543,10 €	12.833.129,38 €	10.718.109,10 €	5.138.757,00 €	5.708.370,00 €
LIQUIDAZIONE PATRIMONIO		317.115,00 €	237.850,00 €	317.115,00 €	237.850,00 €	248.000,00 €
TOTALE		252.688.638,60 €	146.838.153,89 €	152.346.501,27 €	87.043.722,91 €	106.622.738,15 €

Focus - CASO DI STUDIO relativo a 642 lotti
Visualizzazione su mappa della localizzazione dei lotti in vendita e quelli aggiudicati



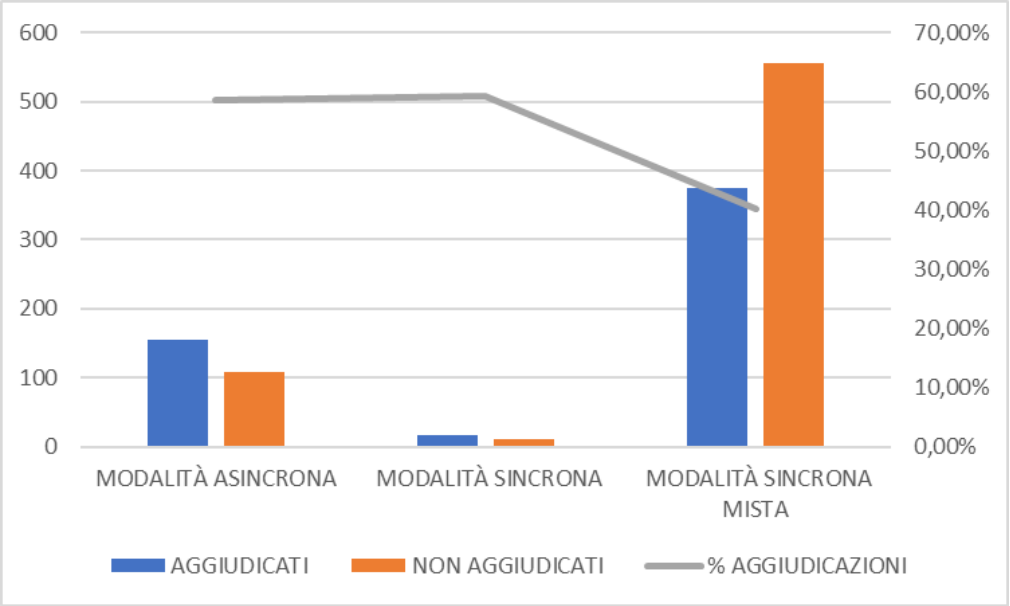
ANALISI VENDITE TELAMTICHE SVOLTE SU PIATTAFORMA WWW.FALLCOASTE.IT – VENDITE ESPERITE DA PROFESSIONISTI ASSOCIATI AD ACM



ANALISI PER TIPOLOGIA DI VENDITA	n. esperimenti	% sul totale esperimenti
MODALITÀ ASINCRONA	264	21,62
MODALITÀ SINCRONA	27	2,21
MODALITÀ SINCRONA MISTA	930	76,17
totale	**1221**	100

IL 75% circa degli esperimenti di vendita è svolto con modalità sincrona mista

ANALISI DEGLI ESPERIMENTI AGGIUDICATI SUDDIVISI PER TIIPLOGIA DI VENDITA



ANALISI AGGIUDICAZIONI VENDITA SINCRONA MISTA		
TOT. AGGIUDICAZIONI TELEMATICHE	102	27,2
TOT. AGGIUDICAZIONI ANALOGICHE	272	72,8
TOTALE	**374**	**100**

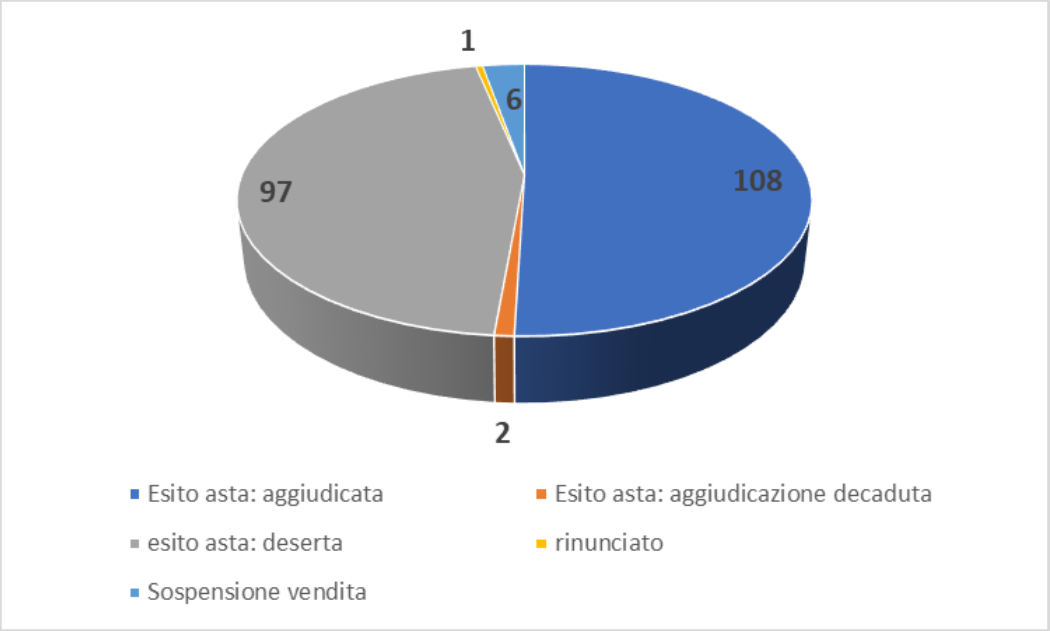
ANALISI PER ESITO ESPERIMENTI	AGGIUDICATI	NON AGGIUDICATI	% AGGIUDICAZIONI
MODALITÀ ASINCRONA	155	109	58,71%
MODALITÀ SINCRONA	16	11	59,26%
MODALITÀ SINCRONA MISTA	374	556	40,22%
totale	**545**	**676**	**44,64**

NPLs RESOLUTIONS
FRONTIS NPL
ZUCCHETTI Software Giuridico

ANALISI DELLE OFFERTE RICEVUTE MA SCARTATE

	offerte ricevute	di cui scartate	% di numero di offerte scateate
MODALITÀ ASINCRONA	777	55	7,08
MODALITÀ SINCRONA	34	1	3
MODALITÀ SINCRONA MISTA	893	29	3,25
DI CUI TELEMATICHE	*292*	*21*	*7,1*
DI CUI ANALOGICHE	*601*	*8*	*1,33*
TOTALE OFFERTE TELEMATICHE	**1103**	**77**	**7**
** (cause più comuni: allegati incompleti e non integrabili, offerenti multipli senza procura, errore nella compilazione dell'offerta cartacea, mancato accredito della cauzione il giorno dell'asta)*			

Primi dati anno 2023 – case studio 214 Lotti verificati
totale lotti in vendita nel periodo 01/01/2023 – 31/05/2023

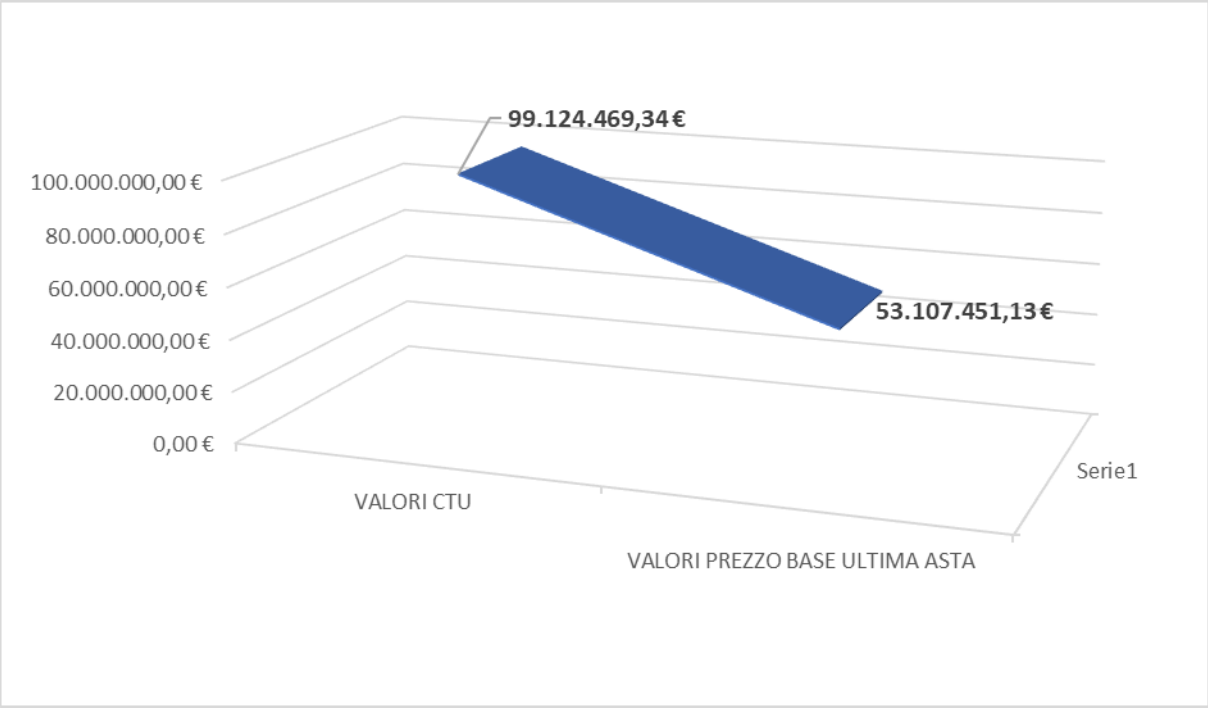


LOTTI 2023	
Esito asta: aggiudicata	108
Esito asta: aggiudicazione decaduta	2
esito asta: deserta	97
rinunciato	1
Sospensione vendita	6
TOT.	214
% venduto	**51,92**

NPLs RESOLUTIONS
FRONTIS NPL
ZUCCHETTI Software Giuridico

Raffronto tra i valori complessivi di perizia di tutti i lotti in vendita e l'ultimo prezzo base dei medesimi

VALORI CTU	99.124.469,34 €
VALORI PREZZO BASE ULTIMA ASTA	53.107.451,13 €
%decremento tra il valore di ctu dei lotti in vendita e l'ultimo prezzo base dei medesimi lotti	-46,42



Raffronto tra i valori di perizia, ultimo prezzo base e valore di aggiudicazione **relativi ai lotti aggiudicati.**

VALORE CTU AGGIUDICATE	49.488.010,63 €
VALORE PREZZO BASE AGGIUDICATE	21.196.875,47 €
VALORE AGGIUDICAZIONE	24.296.056,02 €
% decremento valore del prezzo base di aggiudicazione rispetto alla ctu	-50,91
% incremento di valore del prezzo di aggiudicazione rispetto al prezzo base	14,62