

Esproprio Immobiliare R.E.257/2023

Tribunale di Genova – Via Passalacqua 32/C – 16035 Rapallo (GE)

ALLEGATO M

STIMA E PREZZO A BASE D'ASTA



Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)
superficie dell'immobile (mq);
utilizzo di correzione;

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.
Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Residenza - Posto auto - Terreno

Regione: Liguria
Provincia: Genova
Comune: Rapallo
Indirizzo: Via Passalacqua 32
CAP. : 16035
Dati Catastali: Fg.24, m.1233, s.7 e 11(A/7-Abitazioni in villini), m.1232 (Uliveto), m.493 (Uliveto)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione			
Fg.27, m.1233,s.7, A/7			
Piano terra	53,35	100%	53,35
Piano primo	35,84	100%	35,84
Terrazzo	33,20	25,00	8,75
	8,20	10%	0,82
Giardino	104,60	25	2,5
	79,60	2%	1,59
Fg.27, m.493			
Uliveto	320,00	25	2,5
	295,00	2%	5,90
Fg.27, m.1232			
Uliveto	256,00	25	2,5
	231,00	2%	4,62
*) Posti auto scoperti			
Fg.27, m.1233, s.11, C/6	65,55	20%	13,11
Superficie commerciale totale			131,48



VALORI DI MERCATO RILEVATI**Osservatorio Mercato Immobiliare**

Zona:	PERIFERICA Nuclei di S. Massimo e Martino di Noceto		
Tipologia	Ville e villini		
Stato Conservativo	Normale		
Minimo			2.450,00 €
Medio			3.025,00 €
Massimo			3.600,00 €

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

<i>Categoria catastale</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia edilizia OMI</i>	<i>Coefficienti correttivi</i>
			moltiplicato
A/8	abitazioni in villini	villine e villini	1,10

Valori OMI corretti

Minimo	2.695,00 €
Medio	3.327,50 €
Massimo	3.960,00 €

Borsino Immobiliare

Zona:	SEMIPERIFERICA Nuclei di S. Massimo e Martino di Noceto		
Tipologia	Ville e villini		
Minimo			2.286,00 €
Medio			2.803,00 €
Massimo			3.320,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo	2.490,50 €
Medio	3.065,25 €
Massimo	3.640,00 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

	<i>Prezzo medio unitario</i> €/mq	<i>Superficie</i> <i>commerciale</i>	<i>Valore immobile</i> €
minimo	2.490,50 €	131,48	327.455,92 €
medio	3.065,25 €	131,48	403.025,20 €
massimo	3.640,00 €	131,48	478.594,48 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore ritenuto più vicino a quello reale, è dato

403.025,20 €



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: RAPALLO

Fascia/zona: Periferica/NUCLEI DI S.MASSIMO E S.MARTINO DI NOCETO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2800	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	4,4	6,5	L
Box	NORMALE	1550	2300	L	6,8	10,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	1400	2050	L	6,2	9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1050	1550	L	4,6	6,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2450	3600	L	7,3	10,9	L

Rapallo (GE)

Via Passalacqua, 16035 Rapallo Ge, Italia

ZONA NUCLEI DI S.MASSIMO E S.MARTINO DI NOCETO

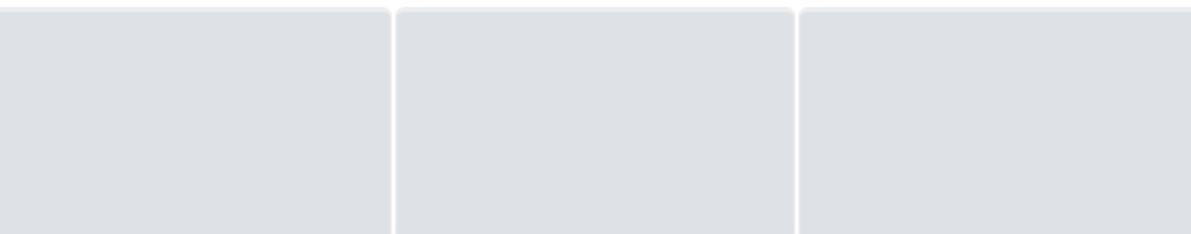
Posizione Zona

Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Ville E Villini

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni di Vendita



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.804**

Valore medio

Euro **2.186**

Valore massimo

Euro **2.568**

☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.579**

Valore medio

Euro **1.912**

Valore massimo

Euro **2.246**

☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.291**

Valore medio

Euro **1.501**

Valore massimo

Euro **1.710**

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **2.286**

Valore medio

Euro **2.803**

Valore massimo

Euro **3.320**

Guida Come calcolare la superficie commerciale



Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili <i>* mansarda</i>	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili <i>* con finiture analoghe ai vani principali</i>	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande <i>* con finiture analoghe ai vani principali</i>	80%	
Verande <i>* senza finiture analoghe ai vani principali</i>	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili <i>* collegati ai vani principali</i>	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici <i>* a tasca</i>	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori <i>* non collegati ai vani principali</i>	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori <i>* collegati ai vani principali</i>	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box <i>* in autorimessa collettiva</i>	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box <i>* non collegato ai vani principali</i>	50%	
Box <i>* collegato ai vani principali</i>	60%	
Posti auto coperti <i>* in autorimessa collettiva</i>	35%	
Posti auto scoperti	20%	

