

APPARTAMENTO – via alla Chiesa di Murta 6 interno 1

Tabella A – Parametrazione di valori delle quotazioni immobiliari

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2023)	Zona Periferica/MURTA AAB.A (V.MAZZINI-V.DOGHE DI MURTA) con codice di zona D27, Microzona catastale n.25; Abitazioni di tipo economico: valori da un minimo di 650 €/mq. ad un massimo di 970 €/mq. Abitazioni civili: valori da un minimo di 1.150 €/mq. ad un massimo di 1.700 €/mq.	1.000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni marzo 2023)	Zona Semiperiferica: Murta AAB.A (V.Mazzini-V.Doghe di Murta) Abitazioni In Stabili di fascia media, (qualità nella media di zona): valore minimo 999 €/mq. – valore medio 1011 €/mq. – valore massimo 1242 €/mq.	1.011 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.000 euro**

Tabella B – Coefficienti di differenziazione

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	Decentrata dal centro urbano di Genova; buona qualità urbana, il borgo di Murta circondato di verde;	1
parcheggio	0,95 – 1,05	Disponibilità di parcheggio nelle adiacenze dell'edificio	1,02
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,05	Fabbricato ante 1940 (presenza di planimetria catastale di primo impianto), aree comuni in discreto stato di conservazione	1
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	Discreto, rilevata la presenza di macchie di umidità sulle pareti condominiali.	0,97
luminosità	0,9 – 1,05	Buona;	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Sulla strada e sulle aree a verde circostanti	1
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1,05
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	G	0,95
piano	0,8 – 1,05	piano primo	1
stato locativo	0,8 – 1,05	libero	1,05
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	1,04

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$1.000 \text{ €/mq.} \times 1,04 = 1040,00 \text{ €/mq.}$$