

Esproprio Immobiliare (Cartabia) R.E.97/2024

Tribunale di Genova – Via Ambrogio Molino 8/33 – 16154 Genova

ALLEGATO I

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)

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.

Abitazione

Regione: Liguria
Provincia: Genova
Comune: Genova
Indirizzo: Via Giovanni Ambrogio Molino civ.8 int.33
CAP. : 16154
Dati Catastali: Sez. SEP, f.55, m.557, s.30, A/3 (abitazioni di tipo economico)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale	
Abitazione	89,86	100%	89,86	
Poggiolo 1	4,00	25%	1,00	
Poggiolo 2	3,40	25%	0,85	
Lastrico solare	56,40	25,00	6,25	
		31,40	10%	3,14

Superficie commerciale totale 101,10

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica/SESTRI PONENTE (V. Sestri, V. Menotti, V. Puccini, V.Merano, V. Siffredi, Pz. Baracca)
Tipologia: Abitazioni di tipo economiche
Stato Conservativo: Normale
Minimo: 1.350,00 €
Medio: 1.600,00 €
Massimo: 1.850,00 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo	Coefficiente corretto
DA normale	A scadente
	diviso 1,30



Valori OMI corretti

Minimo	1.038,46 €
Medio	1.230,77 €
Massimo	1.423,08 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferica/SESTRI PONENTE (V. Sestri, V. Menotti, V. Puccini, V. Merano, V. Siffredi, Pz. Baracca)

Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo	987,00 €
Medio	1.274,00 €
Massimo	1.561,00 €

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

Minimo	1.012,73 €
Medio	1.252,38 €
Massimo	1.492,04 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

	Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	1.012,73 €	101,10	102.387,08 €
medio	1.252,38 €	101,10	126.616,08 €
massimo	1.492,04 €	101,10	150.845,09 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori medi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

Valore immobile	126.616,08 €
------------------------	---------------------

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	3.164,69 €
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.700,00 €
Totale spese	4.864,69 €

Valore immobile	121.751,39 €
------------------------	---------------------

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
121.751,39 €	12.175,14 €	109.576,26 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. ##MASSIMO GIANLUIGI DENTI## è pari a 109.600,00 € che deriva dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

109.600,00 €	(centonovemila600/00 euro)
---------------------	-----------------------------------



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SEESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA

Codice di zona: D43

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1500	2200	L	5	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1850	L	4,4	6,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	2300	3400	L	6,6	8	L
Autorimesse	NORMALE	950	1350	L	4,3	6,1	L
Box	NORMALE	1950	2800	L	8,6	12,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	1800	2600	L	8,6	12,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1600	2300	L	7,3	10,6	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	5000	L	8,6	12,9	L

Genova (GE)

Via Giovanni A.molfino, 16154 Genova Ge, Italia

ZONA SESTRI PONENTE TU.A. V.SESTRI V.MENOTTI V.PUCCINI V.MERANO V.SIFFREDI P.ZZA BARACCA

Posizione Zona
Semiperiferia
Tipologia Prevalente
Abitazioni Civili

Quotazioni Immobiliari di Zona

<p>Quotazioni Abitazioni & Ville</p>			
---	--	--	--

Quotazioni di **Vendita**

<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>	<p>Valore minimo <i>Euro</i> 1.544</p>	<p>Valore medio <i>Euro</i> 2.000</p>	<p>Valore massimo <i>Euro</i> 2.456</p>
<p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p>	<p>Valore minimo <i>Euro</i> 987</p>	<p>Valore medio <i>Euro</i> 1.274</p>	<p>Valore massimo <i>Euro</i> 1.561</p>
<p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p>	<p>Valore minimo <i>Euro</i> 614</p>	<p>Valore medio <i>Euro</i> 744</p>	<p>Valore massimo <i>Euro</i> 874</p>
<p>Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p>	<p>Valore minimo <i>Euro</i> 1.897</p>	<p>Valore medio <i>Euro</i> 2.444</p>	<p>Valore massimo <i>Euro</i> 2.990</p>

Quotazioni di **Affitto**

<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>	<p>Valore minimo <i>Euro</i> 4,92</p>	<p>Valore medio <i>Euro</i> 6,35</p>	<p>Valore massimo <i>Euro</i> 7,79</p>
<p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p>	<p>Valore minimo <i>Euro</i> 4,08</p>	<p>Valore medio <i>Euro</i> 5,24</p>	<p>Valore massimo <i>Euro</i> 6,40</p>
<p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p>	<p>Valore minimo <i>Euro</i> 2,72</p>	<p>Valore medio <i>Euro</i> 3,47</p>	<p>Valore massimo <i>Euro</i> 4,23</p>
<p>Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p>	<p>Valore minimo <i>Euro</i> 5,74</p>	<p>Valore medio <i>Euro</i> 7,40</p>	<p>Valore massimo <i>Euro</i> 9,06</p>

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%	

