Arch. Pier Ugo Borghi
Iscrizione Albo Architetti Genova N° 1453
Consulente Tecnico Tribunale di Genova

Stime comparative dell'unità immobiliare applicate al fine di pervenire alla probabile corretta stima immobiliare del bene in oggetto :

1) (*stima immobiliare con valutazione a mq*) La stima del bene immobiliare verrà effettuata a " valore venale ". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta sia dei valori di mercato della zona, riferite all' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, che pubblica semestralmente un listino dei valori a metro quadro per zona e per tipologia di vendita, (basati sulle 3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente) che dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tabelle OMI redatta dall'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metro-quadrato per le abitazioni di tipo economico compreso tra i **750,00 e i 1.100,00 euro** . *(quotazione al 1° semestre 2024)* ***(vedi allegato 15).***

In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella ***fascia Periferica / CEEP di PRA'*** con **codice di *zona D36* ,** e **microzona catastale *n. 7*** .

La caratteristica più saliente riscontrata e tenuta in debita considerazione soprattutto nell'analisi comparativa è quella relativa al piano di ubicazione dell'unità immobiliare, alla presenza dell'ascensore e allo stato manutentivo dell'immobile. Il tipo di riscaldamento autonomo è un valore aggiunto .

Nella ricerca di mercato si sono verificati e comparati i valori di altri beni immobiliari limitrofi mediante una ricerca effettuata con internet e la consultazione dei maggiori portali di commercializzazione di beni immobiliari (casa.it, attico.it, immobiliare .it) raffrontati nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di trovare il valore medio di mercato a metro quadrato del bene in esame.

Via Curtatone civico 6 / 5 – 16122 Genova
Cod. Fis. BRG PRG 59H 21 D969X – P. I. 0195 097 0994
Tel. 010 88.27.36 Fax 010 86.93.828
Cell. 389 69.69.567 pierugo.borghi@pec.it

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

In considerazione all'attuale flessione del mercato immobiliare e alla pesante situazione economica, viste l'analisi del bene immobiliare la propria collocazione e le valutazioni complessive sopra riportate si può ragionevolmente assegnare al bene un valore **a Mq pari a Euro 928,00**. .

A questo valore dobbiamo detrarre il costo necessario a regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto edilizio e urbanistico per quella costruzione della tramezza di chiusura del lato cottura presente nel vano cucina. In questo caso si può applicare l' art.22 comma 1 LR 18/2008 "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 ".

Una pratica professionale che possiamo quantificare complessivamente in Euro 2.000,00 compreso l'importo della sanzione di euro 172,15 che portano l'indice necessario alla regolarizzazione ad un totale di Euro 2.000,00 / 73 mq = pari ad Euro 27,39 / mq. . Cifra questa che rappresenta l'incidenza a metroquadrato della regolarizzazione edilizia.

*Dal valore iniziale di **928,00 Euro/mq** si arriva quindi al valore indicativo di **900,00 Euro a mq.***

NOTE:

Appartamento con i vani esposti a nord, e affaccio sul distacco retrostante la costruzione con vista sul possente muraglione e sui giardini e gli orti soprastanti

Internamente l'immobile, appare poco curato e privo di una propria identità. nonostante le opere di ristrutturazione effettuate negli anni in modo non curato

L'assenza delle porte interne, il non completamento delle opere di ristrutturazione del bagno cieco la tipologia e la qualità dei materiali utilizzati contribuiscono in maniera rilevante all'aspetto trascurato degli ambienti. Gli impianti presenti riscaldamento ed elettrico sono privi delle certificazioni di conformità.

Tutti aspetti che contribuiscono ad una quantificazione complessiva per tale immobile pari a :

Superficie Commerciale	Valore a mq	Valutazione immobiliare
73,00	900,00	€ 65.700,00

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

2) ***(Metodo del Confronto di mercato Market Comparison Approach)*** *con procedimento di stima secondo gli standard internazionali.*

Le fasi principali del MCA sviluppato ha interessato le seguenti fasi:

1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato

2) Rilevazione dei dati immobiliari completi

3) Scelta delle caratteristiche immobiliari

4) Compilazione della tabella dei dati

5) Stima dei prezzi marginali

6) Redazione della tabella di valutazione

7) Sintesi valutativa con indicazione del prezzo a mq da applicare

Il compito iniziale è stato quello di cercare le contrattazioni relative ad immobili simili ricavate dai maggiori portali internet da cui si è potuto rilevare i dati immobiliari principali completate da un approfondimento telefonico per recepire le caratteristiche mancanti nell'inserzione apparsa sul web. Ricerca dei beni immobiliari comparativi

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Si è quindi provveduto ad analizzare e compilare le maschere del programma con tutti dati salienti di ogni unità immobiliare presa in esame - Comparable 1,2,3 con analisi della distanza dal ns. bene , del prezzo di acquisto, delle caratteristiche salienti come piano, mq, n. locali, n. bagni, posizione, balconi, terrazzo, giardino, stato d'uso, qualità, esposizione ecc..

Tutti e tre gli appartamenti sono termoautonomi e siti nella via Evasio Montanella .

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via E. Montanella	Via E. Montanella	Via E. Montanella	----------	Via
Distanza dal soggetto	55	20	100	----------	m.
Tipologia - destinazione	appartamento	appartamento	appartamento		----
Prezzo rilevato	89.000,00	46.000,00	85.000,00	----------	Euro
Data	"20/02/2025	"20/02/2025	"16/02/2025	----------	mesi
Tipologia di rilevamento	offerta	trattativa	valutazione propria	----------	----
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	0,00%	5,00%	----------	%
Prezzo adottato	**80.100,00**	**46.000,00**	**80.750,00**	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	**65,00**	**47,00**	**77,00**		mq.
Superficie balconi	**0,00**	**0,00**	**2,50**		mq.
Superficie terrazze	**0,00**	**0,00**			mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	**0,00**	**0,00**	**0,00**		mq.
Superficie soffitta	**0,00**	**0,00**	**0,00**		mq.
Supericie loc. accessori					mq.
Superficie giardino	**55,00**	**0,00**	**0,00**		mq.
Superficie autorimessa	**0,00**	**0,00**	**0,00**		mq.
Posto auto	**0**	**0**	**0**		n.
Livello di piano (piano terra = 0)	**0**	**6**	**5**		n.
Servizi igienici	**2**	**1**	**2**		n.
Ascensore (no=0 / si=1)	**1**	**1**	**1**		n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	**3**	**1**	**2**		n.
1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)					
Zona (es. +1, +2, ...,--1, -2, ...)	**1**	**1**	**1**	**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,--1, -2, ...)	**1**	**2**	**3**	**0**	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Il metodo del confronto di mercato con il sistema di stima prevede quindi la disamina di tutti quegli aggiustamenti sistematici dovuti alle differenti caratteristiche dei tre immobili presi a confronto e dell'immobile oggetto della nostra stima .

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Sez. IV.IV - Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,03%

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0,30
terrazze	0,25
logge	0,35
cantina	0,25
soffitta	0,15
loc. accessori	0,15
giardino	0,10
autorimessa	2,00

Giardino (€./mq.)	400,00

Posto auto (€./cad.)	15.000,00

Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,15%

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	7.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	25

Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	65.000,00
	quota millesimale (‰)	2,50
	impianto ristrutturato da anni (anni)	15
	vita utile impianto ascensore (anni)	45

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	4.500,00

Zona - saggio di incremento (%)	2,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	4,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	70,50	Prezzo marginale	€ 1.136,17		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	47,00	Prezzo marginale	€ 978,72	**Prezzo marginale assunto**	**€ 978,72**
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	77,75	Prezzo marginale	€ 1.038,59		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	0,00				

Nel nostro caso le 3 unità immobiliari sono ubicate tutte nella stessa via Evasio Montanella realizzate secondo un identico programma costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica in zona di Prà-Voltri su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova . Una unica tipologia costruttiva con valori di stato d'uso diversi a seconda delle loro caratteristiche intrinseche, di abitabilità, di localizzazione legate anche al piano, alla esposizione e allo stato manutentivo interno.

Superficie Commerciale	Valore a mq	Valutazione immobiliare
73,00	978,72	€ 71.446,56

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Stima "media" finale e Valore a base d'asta :

Preso atto dei valori precedentemente determinati sulla base delle due modalità di stima diverse considerate per il bene in esame sufficienti per determinarne l'equa valutazione *(tralasciando le metodologie di stima immobiliare con valutazione a vano, stima immobiliare con valore intrinseco, stima immobiliare con valutazione analitica,)* si procede, a riscontrare il valore medio di riferimento :

1	Stima immobiliare con valore minimo a mq (OMI e FIAIP)	€ 65.700,00
2	Stima immobiliare Market Comparison Approach	€ 71.446,56
	Somma delle stime ottenute	**€ 137.146,56**
	Valore Medio del bene immobiliare	**€ 68.573,28**
	Riduzione del 5 %	**€ 3.428,66**
	VALORE IMMOBILE A BASE D'ASTA (con arrotondamento finale)	**€ 65.150,00**

Genova, 22 Febbraio 2025 ***Dott. Arch. Pier Ugo Borghi***

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch. PIER UGO BORGHI N. 1453

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf