

1-10 Appartamento Viale Mazzini 322/5



Foto geoportale cartografico catastale



Ortofoto



Stralcio PUC

COORDINATE WGS84: 44.278294, 9.393206.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Foglio 18, Particella 177, Subalterno 10, Zona 1, Categoria A/3, Classe 5, Vani 6.5

Rendita 822,46 €, Superficie catastale 129 m².

INDIRIZZO: Viale Mazzini 322/5, 16039 Sestri Levante (GE).

AMBITO PUC: Ambiti di conservazione formati da tessuti omogenei saturi AC(B1).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: Immobile situato in Viale Mazzini 322, in una palazzina di 4 piani fuori terra costruita nella seconda metà del 1800; l'appartamento è al 3° piano ed è composto da un ampio ingresso, un bagno, una cucina e quattro stanze: l'altezza media interna è di 3,40 m. Lo stato attuale corrisponde con la piantina catastale depositata.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE: Non sono state rinvenute pratiche edilizie ma essendo l'edificio antecedente al 1942 lo stesso si ritiene essere regolare dal punto di vista urbanistico. L'immobile appare conforme con le planimetrie catastali.

CERTIFICATO DI AGIBILITA': Assente ma non dovuto per la vendibilità dell'immobile.



CONSIDERAZIONI ESTIMALI:

- Appartamento posto al piano terzo, prospiciente la via principale, fronte mare, lo stato conservativo è normale, di mq 129.
- Il mercato immobiliare per tali tipologie risulta sufficientemente dinamico.
- Destinazioni d'uso, categoria catastale e consistenze vengono desunte dalla Banca dati dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Genova.
- Zona OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) è **B2** (Centrale/Aree connesse al centro storico) – Valori Abitazioni economiche: **€/mq 3.100 - €/mq 4.600**.

- Ai fini del processo di omogeneizzazione dei dati si considera l'ultimo dato O.M.I. ufficiale più prossimo all'epoca di stima: 2° semestre 2023.

SCOPO DELLA STIMA:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dell'alloggio sito in Viale G. Mazzini 322/5 sub 10 nel Comune di Sestri Levante.

PROCESSO DI VALUTAZIONE:

Criteri e metodologie estimative

Per i criteri e metodologie estimative vedi stima immobile n. (1.1)

Metodologia estimativa

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità in rispetto dei criteri, dei processi e dei metodi dettati dall'estimo. Le indagini di mercato, effettuate attraverso annunci pubblicitari e da informazioni presso l'Agenzia Immobiliare in zona (Ag. Imm. Il Golfo di Ceconi Monia, Viale G. Mazzini 328), hanno evidenziato il mercato immobiliare per tali tipologie di immobili sufficientemente dinamico, consentendo di selezionare campioni di comparazione (comparables), di tipologia simile e con caratteristiche conformi all'immobile oggetto di stima (subject) siti nella stessa zona O.M.I.

Per la stima in questione si farà ricorso al metodo comparativo, e in particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di prezzo noto analoghi a quello in esame, si opererà attraverso un procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA), costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con "n" caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Sia del subject e dei comparables si considera lo stato di fatto in condizioni normali, secondo il principio dell'"ordinarietà".

Tale procedura (MCA) sistematica di comparazione è basata sulle caratteristiche tecnico-economiche dei vari beni messi a comparazione.

Il procedimento in esame si articola nelle seguenti fasi:

Indagini di mercato

Test di ammissibilità: analisi sull'attendibilità dei dati, onde poterli utilizzare per la comparazione. I "dati campione" (Ca, Cb,...) vengono verificati dal test di ammissibilità, ossia saranno ritenuti ammissibili se ricadano nell'intervallo dei valori O.M.I., incrementato dei costi di ristrutturazione. Detti costi di ristrutturazione sono stati assunti pari a €/mq 500,00, ritenuti ordinariamente necessari per tale tipologia costruttiva, onde poter portare un immobile dallo stato di manutenzione da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo".

Redazione della tabella dei dati: le caratteristiche specifiche degli immobili da porre in comparazione vengono tradotti in punteggi e quantità. Nella seguente tabella si riportano, sia per il subject e sia per i comparables, tutte quelle caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq., mentre quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Per le caratteristiche qualitative si riportano di seguito i punteggi desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale da utilizzare per compilare la tabella dei dati:

C1 – Localizzazione al dettaglio/Ubicazione:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2

C2 – Caratteristiche architettoniche dell'edificio:

Semplici (finiture di tipo economico e privo di decorazioni architettoniche) = 0

Medie (finiture di tipo normale con semplici decorazioni normale) = 1

Pregiate (finiture di pregio con facciate ricche di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica) = 2

C3 – Stato manutentivo edificio: tiene conto della vetustà dello stabile:

- Scadente = 0
- Normale = 1
- Ottimo = 2

C5 – Livello di piano: il criterio di individuazione dei punteggi è analogo a quello utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (cfr. Procedura Operativa 31 del 2002 dell'ex-Agenzia del Territorio):

Livello di piano	Punteggio	
	con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato/interrato	0	0
Terra	3	3
Rialzato	5	5
Primo	6	6
Secondo	7	5
Piano n (dal 3° al penultimo)	8	7 – n
Piano n ultimo	9	8 – n
Piano n attico e superattico	13	12 – n

C6 – Orientamento prevalente: il criterio di individuazione dei punteggi è analogo a quello utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (cfr. Procedura Operativa 31 del 2002 dell'ex-Agenzia del Territorio):

Orientamento prevalente	Punteggio
N	0
N-E / N-O	1

E/O	2
S-E / S-O	3
S	4

C7 – Qualità dell'affaccio prevalente panoramicità: si considera la qualità dell'affaccio prevalente dell'unità abitativa:

- Scadente = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2

C8 – Stato manutentivo dell'u. i. u.: si considera lo stato manutentivo della singola unità abitativa:

- Scadente = 0
- Normale = 1
- Ottimo = 2

Redazione della tabella dei prezzi marginali: si determinano per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. La tabella dei prezzi marginali viene compilata prelevando i dati utili sia dalla scheda dei dati disponibili che dalla tabella del test di ammissibilità, si determina così per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Evitando di valorizzare, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile in stima e da quelli di confronto.

I Coefficienti (KCi) sono le incidenze elementari applicate ai prezzi complessivi di ogni immobile in comparazione.

Redazione della tabella di valutazione: si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare. Nella tabella della valutazione si effettuano i calcoli, ossia si opera il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparables ed il subject. In pratica si corregge il prezzo del comparables supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il subject, con il presupposto che:

ΔP_j (variazione di prezzo del comparables riferito alla j-esima caratteristica) $\times$ prezzo marginale della j-esima caratteristica = differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra subject e comparables.

In sostanza si ottiene, per ogni immobile in comparazione, la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_j$), che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}), individua il prezzo corretto dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario.

Da qui attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables si determina il valore (P_s) del subject.

Infine si verifica l'accettabilità del valore trovato del campione, ossia che il prezzo corretto non si discosti più o meno del 10% del valore medio determinato; tale percentuale risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari di questa tipologia edificatoria.

Pertanto vengono eliminati tutti i comparables che hanno uno scostamento +/- Δ% del 10% dal prezzo medio, quindi si procede al ricalcolo del valore unitario medio con i comparables superstiti; detto valore unitario si moltiplica per la superficie ragguagliata del subject e si ottiene il valore complessivo PS.

Market Comparison Approach (MCA) – Appartamento int 5

Tabella di riepilogo dei “dati campione” prescelti:

IMMOBILI A CONFRONTO (I)										
Num.	Indagine di mercato	Data	Comune	Indirizzo	Fg.	P.Ila	Sub	Mq	Imp. richiesto €	Imp. unitario €/mq
(I) 1	Studio Imm. Massa 0399746827	22/05/2024	Sestri Levante	Via Unità D'Italia 28				110	560.000	5.091
(I) 2	Ag. E. Spagnoli 01851580461	22/05/2024	Sestri Levante	Via Dante Alighieri 127				165	520.000	3.152
(I) 3	Gabetti S. Levante 01851580398	22/05/2024	Sestri Levante	Via Fascie				108	400.000	3.704
(I) 4	Tecnorete Polizzi 01851580394	22/05/2024	Sestri Levante	Via Privata Pavia 60				80	360.000	4.500
(I) 5	Tecnorete Polizzi 01851580394	22/05/2024	Sestri Levante	Via Della Chiusa 108				110	430.000	3.910
Immobile oggetto di stima (S)		22/05/2024	22/05/2024	Via Mazzini 322-5	18	177	10	129		

Valori O.M.I.:

Num.	Zona OMI	Comune	Stato	Epoca di riferimento	Valore OMI €/mq. min max	
(I) 1	B2	Sestri Levante	Normale	II - 2023	3.100	4.600
(I) 2	B2	Sestri Levante	Normale	II - 2023	3.100	4.600
(I) 3	B2	Sestri Levante	Normale	II - 2023	3.100	4.600
(I) 4	B2	Sestri Levante	Normale	II - 2023	3.100	4.600
(I) 5	B2	Sestri Levante	Normale	II - 2023	3.100	4.600
(S)	B2	Sestri Levante	Normale	I - 2024	3.100	4.600

Tabella di comparazione

Immobili a confronto (I)						
	(I) 1	(I) 2	(I) 3	(I) 4	(I) 5	
Indagine di mercato	Studio Imm. Massa 0399746827	Ag. E. Spagnoli 01851580461	Gabetti S. Levante 01851580398	Tecnorete Polizzi 01851580394	Tecnorete Polizzi 01851580394	
Importo richiesto €	560.000	520.000	400.000	360.000	430.000	
Riduz. Offerta *	0%	0%	0%	0%	0%	
Importo ridotto €	560.000	520.000	400.000	360.000	430.000	
Val. unit. ridotto €	5.091	3.152	3.704	4.500	3.909	Imm. di stimare (S)
Indirizzo	Via Unità D'Italia 28	Via Dante Alighieri 127	Via Fascie	Via Privata Pavia 60	Via Della Chiusa 108	Via Mazzini 322-5
Sez. Urbana	0	0	0	0	0	0
Foglio	0	0	0	0	0	18
Mappale	0	0	0	0	0	177
Subalterno	0	0	0	0	0	10
Zona OMI	B2	B2	B2	B2	B2	B2
Comune	Sestri Levante	Sestri Levante	Sestri Levante	Sestri Levante	Sestri Levante	Sestri Levante
semestre - anno	II - 2023	II - 2023	II - 2023	II - 2023	II - 2023	I - 2024

	Val. min. OMI €/mq.	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100
	Val. max. OMI €/mq.	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600
Ubicazione	Degradata						
	Normale	X	X	X	X	X	X
Caratteristiche dell'edificio	di Pregio						
	Semplici						
	Medie	X	X	X	X	X	X
Stato dell'edificio	Pregiate						
	Scadente						
	Normale	X	X	X	X	X	X
	Buono						
	Consistenza MQ	110	165	108	80	110	129
	Ascensore (SI/NO)	SI	SI	NO	NO	NO	NO
Piano	Seminterrato						
	Terra						
	Rialzato						
	Primo		X				
	Secondo	X					
	Intermedio				3	3	
	Ultimo			3			3
Orientamento	Attico						
	Nord						
	Nord-Est / Ovest		X	X	X		
	Est / Ovest	X				X	
	Sud-Est / Ovest						
Panoramicità	Sud						X
	Scadente						
	Normale	X	X	X	X	X	X
Stato manutentivo	Di pregio						
	Scadente						
	Normale	X	X	X	X	X	X
	Ottimo						

* in questo caso, vista la buona dinamicità del mercato, non si applica la decurtazione per l'offerta

Tabella test di ammissibilità

	Immobili a confronto (I)						
	(I) 1	(I) 2	(I) 3	(I) 4	(I) 5		
Importo Ridotto €.	560.000	520.000	400.000	360.000	430.000	Val. OMI min. €/mq	3.100
						Val. OMI max. €/mq	4.600
						Costo unitario da scadente a normale €/mq (C1)	500
						Costo unitario da normale ad ottimo €/mq (C2)	500
Superficie mq	110	165	108	80	110	129	
Zona OMI	B2	B2	B2	B2	B2	B2	
Semestre OMI	II - 2023	II - 2023	II - 2023	II - 2023	II - 2023	epoca stima	I - 2024
Valore medio OMI di zona ed epoca dell'imm. a confronto (I) €/mq	3.850	3.850	3.850	3.850	3.850	Valore medio OMI abitazioni di zona ed epoca dell'imm. di stima (S)	3.850
Coefficiente di zona ed epoca K = Val OMI S / Val OMI (I)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
Val. unitario corretto €/mq (Val. unit. / K)	5.091	3.152	3.704	4.500	3.909		
Val. unitario omogeneizzato €/mq (Val. unit. Corretto x K)	5.091	3.152	3.704	4.500	3.909	Val. min. = Val OMI min - Costo unit. C1	2.600
						Val. max. = Val. OMI max + Costo unit. C2	5.100
dato ammissibile (SI/NO)	SI	SI	SI	SI	SI		
Val. unitario omog. €/mq	5.091	3.152	3.704	4.500	3.909	Val. unit. Omog. min €/mq	3.152
Valore omogeneizzato (Val. unit. Omog. x Sup.)	560.000	520.000	400.000	360.000	430.000		

Tabella dei dati

Caratteristiche				Immobili a confronto (I)					
N°	Denominazione	Nomenclatura	Punteggio	(I) 1	(I) 2	(I) 3	(I) 4	(I) 5	(S)
C1	Ubicazione	Degradata	0						
		Normale	1	1	1	1	1	1	
		Di pregio	2						2
C2	Caratteristiche dell'edificio	Semplici	0						
		Medie	1	1	1	1	1	1	1
		Pregiate	2						
C3	Stato dell'edificio	Scadente	0						
		Normale	1	1	1	1	1	1	1
		Ottimo	2						
C4	Consistenza MQ			110	165	108	80	110	129
C5	Piano	Ascensore	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO
		Seminterrato	0	0					
		Terra	3	3					
		Rialzato	5	5					
		Primo	6	6		6			
		Secondo	7	5	5				
		Intermedio	8	7-n			4	4	
		Ultimo	9	8-n		5			5
C6	Orientamento	Attico	13	12-n					
		Nord		0					
		Nord-Est / Ovest	1		1	1	1		
		Est / Ovest	2		2			2	
		Sud-Est / Ovest	3						
C7	Panoramicità	Sud	4						4
		Scadente	0						
		Normale	1	1	1	1	1	1	
		Di pregio	2						2
C8	Stato manutentivo	Scadente	0						
		Normale	1	1	1	1	1	1	1
		Ottimo	2						

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche				Prezzi marginali					
N°	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	Coeff.	(I) 1	(I) 2	(I) 3	(I) 4	(I) 5
C1	Ubicazione	Val. omog. x Coeff.	€.	0,04	22.400	20.800	16.000	14.400	17.200
C2	Caratteristiche dell'edificio	Val. omog. x Coeff.	€.	0,00	0	0	0	0	0
C3	Stato dell'edificio	Val. omog. x Coeff.	€.	0,00	0	0	0	0	0
C4	Consistenza MQ	Val. unit. omog. min. x Coeff.	€/mq.	1,00	3.152	3.152	3.152	3.152	3.152
C5	Piano	Val. omog. x Coeff.	€.	0,02	11.200	10.400	8.000	7.200	8.600
C6	Orientamento	Val. omog. x Coeff.	€.	0,10	56.000	52.000	40.000	36.000	43.000
C7	Panoramicità	Val. omog. x Coeff.	€.	0,15	84.000	78.000	60.000	54.000	64.500
C8	Stato manutentivo	Coeff. x sup. (S)	€.	500,00	64.500	64.500	64.500	64.500	64.500

Tabella di valutazione

		Immobili in comparazione (O)										
N.	DATI	1		2		3		4		5		(S)
		punteggio	correz.	punteggio	correz.	punteggio	correz.	punteggio	correz.	punteggio	correz.	Via Mazzini 322-5
			prezzo marginale		prezzo marginale		prezzo marginale		prezzo marginale		prezzo marginale	
C1	Ubicazione	1	22.400	1	20.800	1	16.000	1	14.400	1	17.200	

C2	Caratteristiche dell'edificio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C3	Stato dell'edificio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C4	Consistenza MQ	19	59.879	-36	-113.455	21	66.182	49	154.424	19	59.879	
C5	Piano	0	0	-1	-10.400	0	0	1	7.200	1	8.600	
C6	Orientamento	2	112.000	3	156.000	3	120.000	3	108.000	2	86.000	
C7	Panoramicità	1	84.000	1	78.000	1	60.000	1	54.000	1	64.500	
C8	Stato manutentivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Somma delle correzioni dei prezzi		278.279		130.945		262.182		338.024		236.179	
	Val. omogeneizzato		560.000		520.000		400.000		360.000		430.000	
	Val. corretto		838.279		650.945		662.182		698.024		666.179	
	Val. unitario corretto V.u.c.		6.498		5.046		5.133		5.411		5.164	Val. unitario medio V.u.m. 5.451
	Scostamento Δ% (V.u.c. - v.u.m.) / v.u.m		19,22%		-7,42%		-5,82%		-0,72%		-5,25%	
	Val. unitario corretto finale				5.046		5.133		5.411		5.164	Val. medio 5.189
	Scostamento Δ%				-2,75%		-1,07%		4,29%		-0,47%	Val. finale arr. 669.000
												Alea Estimale 10%

Per quanto sopra determinato, il mercato immobiliare in quella zona ha evidenziato i seguenti valori:

- Valore di mercato € 670.000,00 in c.t.
- Valore unitario caratteristico €/mq 5.200,00 in c. t.

Il Valore unitario caratteristico così ottenuto seppur **non** rientra nell'intervallo dei valori dettati dall'O.M.I. (min. €/mq 3.400,00 – max €/mq 4.600,00), perché tiene conto dell'ottima panoramicità e la buona posizione fronte mare.

CONCLUSIONI:

NOTA ESTIMATIVA CONCLUSIVA

Per la nota estimativa conclusiva vedi stima bene n. (1.1)

Sulla base delle considerazioni di cui sopra e attraverso il processo valutativo adottato, ai soli fini dell'incarico ricevuto da Tribunale Civile di Genova come Consulente Tecnico d'Ufficio, e con esclusione di ogni altro tipo di utilizzo, la presente valutazione ha stimato il più probabile valore di mercato del bene (1.10) appartamento sito in Viale Mazzini 322 int 5, secondo il principio dell'ordinarietà, in:

€ 670.000,00 (euro seicentosettantamila,00)

1-11 Magazzino sottotetto Via Mazzini 322



Foto geoportale cartografico catastale



Ortofoto



Stralcio PUC

COORDINATE WGS84: 44.278294, 9.393206.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Foglio 18, Particella 177, Subalterno 14, Zona 1, Categoria C/2, Classe 2, Superficie 28 m², Rendita 79,53 €.

INDIRIZZO: Via Mazzini 322, 16039 Sestri Levante (GE).

AMBITO PUC: Ambiti di conservazione formati da tessuti omogenei saturi AC(B1).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: Situato in Via Mazzini 322, in una palazzina di 4 piani fuori terra costruita nella seconda metà del 1800; è un sottotetto al 4° piano. Lo stato attuale corrisponde con la piantina catastale depositata.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE: Non sono state rinvenute pratiche edilizie ma essendo l'edificio antecedente al 1942 lo stesso si ritiene essere regolare dal punto di vista urbanistico. L'immobile appare conforme con le planimetrie catastali.

CERTIFICATO DI AGIBILITA': Assente ma non dovuto per la vendibilità dell'immobile.



CONSIDERAZIONI ESTIMALI:

- Soffitta posta al piano quarto, lo stato conservativo è pessimo, privo di luce propria sufficiente, privo di servizio igienico, di mq 28.

- Destinazioni d'uso, categoria catastale e consistenze vengono desunte dalla Banca dati dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Genova.

SCOPO DELLA STIMA:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, della soffitta sita in Viale G. Mazzini 322 sub 14 nel Comune di Sestri Levante.

PROCESSO DI VALUTAZIONE:

Criteri e metodologie estimative

Per i criteri e metodologie estimative vedi stima immobile n. (1.1)

Metodologia estimativa

Per la metodologia vedi stima immobile n. (1.10)

Essendo la soffitta in questione, censita catastalmente col sub 14, di fatto risulterebbe pertinenziale all'appartamento sottostante int. 5 (sub 10).

L'accesso avviene dal vano scala condominiale, quindi non collegata direttamente con l'int. 5; per la valutazione si assume l'importo unitario caratteristico, stimato per l'alloggio sottostante in €/mq 5.200,00 [vedi stima immobile (1.10)] a cui si applica, ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998, la percentuale del **25%** indicata per gli accessori indiretti non collegati.

Inoltre, visto il pessimo stato conservativo, si ritiene corretto applicare una decurtazione del 10%: $[(\text{€/mq } 5.200,00 \times 25\% \times \text{mq } 28) - 10\%] = \text{€ } 32.800,00 \text{ arr.}$

CONCLUSIONI:

NOTA ESTIMATIVA CONCLUSIVA

Per la nota estimativa conclusiva vedi stima bene n. (1.1)

Sulla base delle considerazioni di cui sopra e attraverso il processo valutativo adottato, ai soli fini dell'incarico ricevuto da Tribunale Civile di Genova come Consulente Tecnico d'Ufficio, e con esclusione di ogni altro tipo di utilizzo, la presente valutazione ha stimato il più probabile valore di mercato del bene in oggetto (1.11) soffitta sita in Viale Mazzini 322 sub 14, secondo il principio dell'ordinarietà, in:

€ 32.800,00 (euro trentaduemilaottocento,00) arrotondato.

suggerendone, in tale ultimo caso, la vendita ovvero l'assegnazione ad un condividente e la previsione di conguagli in denaro per l'altro;

Al fine di valorizzare i beni oggetto di stima si ritiene necessario lottizzarli come e di seguito, accorpendo terreni confinanti e unità immobiliari che, se unite insieme, formano un immobile più appetibile sul mercato:

				TOTALE
5/Appartamen to Mazzini	1,10	Appartamento Viale G. Mazzini 322-5 sub 10	€ 670.000	€ 702.800
	1,11	Sottotetto Viale G, Mazzini 322 sub 14	€ 32.800	