

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

| | |
|------------------------------------|--|
| Valore di mercato | [Stima a Market Comparison Approach] |
| Procedimento | Descrizione |
| Stima a Market Comparison Approach | Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. |

SCHEDA IMMOBILE

-Appartamento Corso GALLIERA, 6 - 16100 - GENOVA (GE)

Denominazione

| | | | |
|------------------|---|-------------|----------|
| Data inserimento | 14/08/20 | Data ultima | 02/10/20 |
| | 24 | | 24 |
| Codice | 283 | | |
| Classificazione | Appartamento | | |
| Denominazione | | | |
| Destinazione | Residenziale | | |
| Proprietà | In condominio con altre unità. | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | Da ristrutturare | | |
| Superficie | 86,00 m ² S.E.L. - Unità immobiliare | | |

Ubicazione

Corso GALLIERA, 6 -
16100 GENOVA - (GE)
Zona OMI: C03/Semicentrale/MARASSI TU.M (C.SO SARDEGNA-V.ROBINO-C.SO DE

Data rapporto martedì 08/10/2024

Pagina 1 di 7

STEFANIS-C.SO GALLIER...

Descrizione principale

Appartamento di tipo economico

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento Corso GALLIERA, 6 - 16100 - GENOVA (GE)

Descrizione consistenza

| | |
|---------------------|--|
| Tipo di consistenza | S.E.L. - Unità immobiliare Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per S.E.L. si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento. |
|---------------------|--|

CARATTERISTICHE

-Appartamento Corso GALLIERA, 6 - 16100 - GENOVA (GE)

Unità

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|--|--|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM | 1 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | da 1 a 2 = 20.000,00 da 1 a 3 = 25.000,00 da 1 a 4 = 35.000,00 |
| Livello di Piano | LIV | 1 | n. | 0,200 |

Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 86,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 86,0 | m ² | - |

Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|---|
| Data | DAT | 26/08/2024 | giorno/mese/anno | 0,050 |

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in GENOVA (GE), Corso GALLIERA, 6, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è martedì 08/10/2024.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - Corso GALLIERA, 5/4 - GENOVA (GE) - Comparabile A

| | |
|-----------------------------|---|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Appartamento di tipo economico |
| Destinazione | Residenziale |
| Superficie commerciale | 86,53 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Atto pubblico fra privati (prezzo-valore) |
| Provenienza | Conservatoria dei registri immobiliari |
| Data | 07/08/2024 |
| Prezzo | 75.000,00 € |

Appartamento - Corso GALLIERA, 14/8 - GENOVA (GE) - Comparabile B

| | |
|-----------------------------|---|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Appartamento di tipo economico |
| Destinazione | Residenziale |
| Superficie commerciale | 73,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Atto pubblico fra privati (prezzo-valore) |
| Provenienza | Conservatoria dei registri immobiliari |
| Data | 29/04/2024 |
| Prezzo | 75.000,00 € |



MARKET COMPARISON APPROACH
Appartamento Corso GALLIERA, 6 - 16100 - GENOVA (GE)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

• **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|---------------------|--|-------|
| Massimo o Buono | Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. | 5 |
| Discreto | Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria. | 4 |
| Medio o Sufficiente | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza. | 3 |
| Mediocre | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. | 2 |
| Minimo o Scarso | L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità. | 1 |

• **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile | Comparabile | Subject |
|---|-------------|-------------|------------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 75.000,00 | 75.000,00 | - |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 07/08/2024 | 29/04/2024 | 26/08/2024 |
| Superficie principale (S1) m ² | 84,6 | 73,0 | 86,0 |
| Superficie balconi (SUB) m ² | 2,6 | | 0 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | 3 | 4 | 1 |
| Livello di Piano (LIV) n. | 2 | 2 | 1 |

Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|--|----------------------------|
| Data | 0,050 |
| Superficie principale | 1,000 |
| Superficie balconi | 2,000 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 1 a 2 20.000,000 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 1 a 3 25.000,000 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | Da 1 a 4 35.000,000 |
| Livello di Piano | 0,200 |

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B |
|---|------------------|------------------|
| Data (DAT) €/mese | 312,50 | 312,50 |
| Superficie principale (S1) €/m ² | 866,75 | 866,75 |
| Superficie balconi (SUB) €/m ² | 0,00 | 0,00 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) € | 25.000,00 | 35.000,00 |
| Livello di Piano (LIV) €/livello di piano | 12.500,00 | 12.500,00 |

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile

| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 75.000,00 | | 75.000,00 |
| Data (DAT) | (0-0) | 0,00 | (0-4) | -1.250,00 |
| Superficie principale (S1) | (86,0-84,6) | 1.213,45 | (86,0-73,0) | 11.267,75 |
| Superficie balconi (SUB) | (0,0-2,6) | 0,00 | (0,0-0,0) | 0,00 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) | (1-3) | -25.000,00 | (1-4) | -35.000,00 |
| Livello di Piano (LIV) | (1-2) | -12.500,00 | (1-2) | -12.500,00 |
| Prezzo corretto | | 38.713,45 | | 37.517,75 |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a: $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(38.713,45 - 37.517,75) * 100] / 37.517,75 = 3,19\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(38.713,45 + 37.517,75) / 2 = 38.115,60$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Appartamento Corso GALLIERA, 6 - 16100 - GENOVA (GE)

Valore di mercato

| | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Valore di mercato | [Stima a Market Comparison Approach] | |
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 38.115,60 |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
38.115,60 = 38.115,60 €

Diconsi Euro trentaottomilacentocinquindicivirgolasesanta