

PREMESSA

PROCEDIMENTO DI STIMA E STIMA
ALLEGATO ALLA PERIZIA DELL'IMMOBILE IN GENOVA, CORSO TORINO,19 INT.2 SCALA A

Il presente allegato dettaglia i criteri ed i procedimenti adottati per la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto secondo quanto previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione.

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 TORINO,19/2 scala A - 16100 - GENOVA (GE)

Denominazione

Data inserimento	11/02/20	Data ultima	28/02/20
	25		25
Codice	305		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Corso Torino,19 int.2 - Genova		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	225,83 m² S.E.L. - Unità immobiliare		



Ubicazione

Corso Totino, 19/2 -
16100 GENOVA - (GE)
Zona OMI: C12/Semicentrale/FOCE MONTEVIDEO TU.M (C.SO TORINO-P.ZZA
TOMMASEO-C.SO BUENOS AYRES...

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento Corso TORINO,19/2 scala A - 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 TORINO,19/2 scala A - 16100 - GENOVA (GE)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ristrutturazione	RSI	80,0	€/m²	1.100,00
Livello di Piano	LIV	1	n.	0,020

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	225,8	m²	1,00
Superficie terrazze	SUZ	0,0	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	225,8	m²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	11/02/2025	giorno/mese/anno	-

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo	GENOVA	Provincia	GE
------------------------------	--------	------------------	----

Fabbricati - Comune catastale di GENOVA (D969)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. (m²)
1	GEB	64	112	87	A 3 -Abitazione economica	6	-	2.528,06	227,00
Totali								2.528,06	227,00

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in GENOVA (GE), Corso Totino, 19/2, 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 lunedì 03/03/2025.

COMPARABILI

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

Appartamento - Piazza GIROLAMO SAVONAROLA, 5/7 - GENOVA (GE) - Comparabile A

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	C12/Semicentrale/FOCE MONTEVIDEO TU.M (C.SO TORINO-P.ZZA TOMMASEO-C.SO BUENOS AYRES-V....
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale	337,52 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	-
Prezzo	600.000,00 €

Appartamento - Corso Totino, 32/14 - GENOVA (GE) - Comparabile B

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	C12/Semicentrale/FOCE MONTEVIDEO TU.M (C.SO TORINO-P.ZZA TOMMASEO-C.SO BUENOS AYRES-V....
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale	399,43 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	-
Prezzo	660.000,00 €

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- 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 terrazze (SUZ): La superficie terrazze 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;

- Ristrutturazione (RSI)

Unità di misura: €/m²;

- 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) €	600.000,00	660.000,00		-
Superficie principale (S1) m ²	227,0	222,4		225,8
Superficie terrazze (SUZ) m ²	110,5	177,0		0,0
Ristrutturazione (RSI) €/m ²	227,0	221,0		80,0
Livello di Piano (LIV) n.	6	6		1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie terrazze	0,500
Ristrutturazione	Da 1 a 1 1.100,000
Livello di Piano	0,020

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie principale (S1) €/m ²	1.652,35	1.652,35	
Superficie terrazze (SUZ) €/m	826,18	826,18	
Ristrutturazione (RSI) €/m ²	1.100,00	1.100,00	
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	11.764,71	12.941,18	

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)		600.000,00		660.000,00	
Superficie principale (S1)	(225,8-227,0)	-1.933,25	(225,8-222,4)	5.617,99	
Superficie terrazze (SUZ)	(0,0-110,5)	-91.292,34	(0,0-177,0)	-146.233,00	
Ristrutturazione (RSI)	(80,0-227,0)	-161.700,00	(80,0-221,0)	-155.100,00	
Livello di Piano (LIV)	(1-6)	-58.823,53	(1-6)	-64.705,88	
Prezzo corretto		286.250,88		299.579,14	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(299.579,14 - 286.250,88) * 100] / 286.250,88 = 4,66\% < 5\%$.

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 $(286.250,88 + 299.579,14) / 2 = 292.915,01$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Appartamento Corso TORINO,19/2 scala A - 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	292.915,01

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per
292.915,01 = 290.000,00 €
Diconsi Euro duecentonovantamila