

ALLEGATO N

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:

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) e dagli annunci immobiliari riguardanti questo specifico settore delle residenze protette;
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

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 tre fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

**Bene n°.1 Residenza protetta (ex Colonia Piaggio) sito in Via R. Piaggio civ.34,
Comune di Santo Stefano d'Aveto,
Foglio 17, mappale 197, graffato con il mappale 471, e mappale 178
(cisterna).**

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 6.897,03 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo Economico", essendo la più diffusa nella zona di riferimento:

Esecuzione Immobiliare R.E.9/2019

Tribunale di Genova – Via Rinaldo Piaggio – 16049 Santo Stefano d'Aveto (GE)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: SANTO STEFANO D'AVETO

Fascia/zona: Centrale/SANTO STEFANO D'AVETO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1200	1700	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1250	L	2,8	3,8	L
Box	Normale	850	1250	L	3,9	5,4	L
Posti auto coperti	Normale	770	1100	L	3,7	5,3	L
Posti auto scoperti	Normale	650	930	L	2,8	4,1	L
Ville e Villini	Normale	1450	2100	L	3,9	5,6	L

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "in DA RISTRUTTURARE", il tutto collegato alla zona di riferimento di Centro:

FIAIP - Osservatorio Immobiliare Regione Liguria 2017							
Santo Stefano d'Aveto (Genova)							
MONTAGNA							
Prezzi abitazioni anno 2016	Quartiere	Ristrutturato/Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
	Centro	€ 1.400	1.900	900	1.300	900	1.100
	Localita Allegrezze	€ 1.100	1.350	900	1.100	700	900
	Localita Casoni	€ 900	1.200	700	900	450	700
	Localita Rocca d Aveto	€ 1.450	1.800	900	1.400	700	900
Prezzi parcheggi anno 2016		Centro	Semicentro	Periferia	Minimo	Massimo	Altro
	Posti auto scoperti	€ 9.500	7.600	6.650	---	---	---
	Posti auto coperti	€ 14.250	9.500	8.550	---	---	---
	Box singoli	€ 19.000	17.100	14.250	---	---	---

Esecuzione Immobiliare R.E.9/2019

Tribunale di Genova – Via Rinaldo Piaggio – 16049 Santo Stefano d'Aveto (GE)

Nella tabella degli annunci di vendita riguardanti la stessa categoria sono elencati un numero di annunci, e vi sono indicati luogo, consistenza, valore e prezzo a metro quadrato:

Comparazione vendita annunci sito www.compravenditacasediriposo.it				
RESIDENZA PROTETTA				
	LUOGO	MQ	VALORE	PREZZO €/MQ
1	OLBIA	1500,00	2.790.000,00 €	1.860,00 €
2	PAVIA	1300,00	2.500.000,00 €	1.923,08 €
3	MASSA CARRARA	1500,00	3.500.000,00 €	2.333,33 €
4	CAGLIARI	675,00	2.700.000,00 €	4.000,00 €
5	CAGLIARI	1300,00	2.400.000,00 €	1.846,15 €
6	VERBANIA	1350,00	800.000,00 €	592,59 €
7	ROMA	280,00	1.100.000,00 €	3.928,57 €
8	ROMA	1300,00	2.500.000,00 €	1.923,08 €
9	BENEVENTO	2500,00	6.000.000,00 €	2.400,00 €
10	AVELLINO	2200,00	2.200.000,00 €	1.000,00 €
11	CEMPOBASSO	323,00	295.000,00 €	913,31 €
12	FIRENZE	11500,00	2.000.000,00 €	173,91 €
13	SIRACUSA	500,00	750.000,00 €	1.500,00 €

VALORE UNITARIO €/MQ, ottenuto dalla suddivisione della somma dei prezzi €/mq, comparati, e il numero di unità delle residenze protette	1.876,46 €
--	-------------------

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata, si evidenziano i tre conteggi (OMI e FIAIP, annunci):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimi dei tre riferimenti:

Esecuzione Immobiliare R.E.9/2019

Tribunale di Genova – Via Rinaldo Piaggio – 16049 Santo Stefano d'Aveto (GE)

EX COLONIA PIAGGIO VIA RINALDO PIAGGIO CIV.34 (foglio 17, mappale 197), giardino (foglio 97, mappale 471, graffato al map. 197), cisterna (foglio 17, mappale 178)			
RIFERIMENTI	PREZZO €/mq		
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	850,00 €	
	medio	1.050,00 €	
	massimo	1.250,00 €	
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	900,00 €	
	medio	1.000,00 €	
	massimo	1.100,00 €	
Comparazione Annunci di Vendita, Agenzie Immobiliari	calcolato al 50%	938,23 €	
	PREZZO €/mq	SUPERFICIE mq	VALORE IMMOBILE €
minimo	896,08 €	6897,03	6.180.265,41 €
medio	996,08 €	6897,03	6.869.968,16 €
massimo	1.096,08 €	6897,03	7.559.670,91 €

Il prezzo medio degli annunci immobiliari è stato ridotto del 50%, in quanto gli annunci fanno riferimento a strutture in buono stato di conservazione e fornite di arredi e strumenti.

Il prezzo medio dei valori minimi da prendere in considerazione è pari a:
€ 6.180.265,41 (seimilionicentottantamiladuecentosessantacinque/41)

Si ridurrà il valore stimato del 20 %, ai fini di una migliore e più facile commerciabilità, pertanto il valore sarà di:

€ 4.944.212,33 (quattromilioninovecentoquarantaquattromiladuecentododici/33)

Esecuzione Immobiliare R.E.9/2019

Tribunale di Genova – Via Rinaldo Piaggio – 16049 Santo Stefano d'Aveto (GE)

Bene n°.2 Terreno seminativo, foglio 17, particella 198.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

moltiplicazione della superficie commerciale del terreno con il valore agricolo del terreno (euro/mq) ricavato dal valore medio dei terreni agricoli OMI.

Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

n.1 del 19/07/2013 n.36 del 04/09/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTAGNA DELL'ANTOLA Comuni di: FASCIA, GORRETO, PROPATA, RONDANINA, VALBREVENNA, VOBZIA				REGIONE AGRARIA N°: 4 ALTO TREBBIA Comuni di: FAVALE DI MALVARO, FONTANIGORDA, LORSICA, MOCONESI, MONTEBRUNO, MONTGGIO, NEIRONE, REZZOAGLIO, ROVEGNO, SANTO STEFANO D'AVETO, TORRIGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO	16291,00				16291,00			
SEMINATIVO	12994,00	SI	SI		12994,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	17082,00				18862,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30203,00				30203,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	31721,00				31721,00			
LULIVETO					22556,00			
VIGNETO	14691,00				24270,00			

La superficie commerciale del terreno è pari a 2.570 mq;

quindi,

SEMINATIVO (foglio 17, mappale 198)				
RIFERIMENTI	PREZZO €/ha	PREZZO €/mq	SUPERFICIE mq	VALORE IMMOBILE €
Osservatorio Mercato Immobiliare	12.994,00 €	1,30 €	2.570,00	3.339,46

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Santo Stefano d'Aveto, terreno seminativo (foglio 17, mappale 198), risulta essere di:

€ 3.339,46 (tremilatrecentotrentanove/46 euro)



Esecuzione Immobiliare R.E.9/2019

Tribunale di Genova – Via Rinaldo Piaggio – 16049 Santo Stefano d'Aveto (GE)

Bene n°.3 Terreno prato, foglio 17, particella 200.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

moltiplicazione della superficie commerciale del terreno con il valore agricolo del terreno (euro/mq) ricavato dal valore medio dei terreni agricoli OMI.



Ufficio del territorio di GENOVA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Data: 10/11/2014
Ora: 14.33.54

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.1 del 19/07/2013

Pubblicazione sul BUR
n.36 del 04/09/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTAGNA DELL'ANTOLA Comuni di: FASCIA, GORRETO, PROPATA, RONDANINA, VALBREVENNA, VOBBIA				REGIONE AGRARIA N°: 4 ALTO TREBBIA Comuni di: FAVAI E DI MAI VARO, FONTANIGORDA, IORSICA, MOCONESI, MONTEBRUNO, MONTOGGIO, NEIRONE, REZZOAGLIO, ROVEGNO, SANTO STEFANO D'AVETO, TORRIGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4486,00				4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00				7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00				5871,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	7520,00				7520,00			
FRUTTETO	33964,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
ORTO					31062,00			
ORTO IRRIGUO					54537,00			
PASCOLO	4355,00				4355,00			
PASCOLO ARBORATO					5014,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PASCOLO CON BOSCO MISTO	5014,00				4553,00			
PRATO	6333,00				7982,00			
PRATO ARBORATO	6333,00				7982,00			

Pagina: 3 di 8

La superficie commerciale del terreno è pari a 45 mq;

quindi,

PRATO (foglio 17, mappale 200)				
RIFERIMENTI	PREZZO €/ha	PREZZO €/mq	SUPERFICIE mq	VALORE IMMOBILE €
Osservatorio Mercato Immobiliare	7.982,00 €	0,80 €	45,00	35,92



Esecuzione Immobiliare R.E.9/2019

Tribunale di Genova – Via Rinaldo Piaggio – 16049 Santo Stefano d'Aveto (GE)

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Santo Stefano d'Aveto, terreno seminativo (foglio 17, mappale 200), risulta essere di:

€ 35,92 (trentacinque/92 euro)



Valore da assumere a prezzo base d'asta

Bene n°.1 Residenza protetta (ex Colonia Piaggio) sito in Via R. Piaggio civ.54, Comune di Santo Stefano d'Aveto, Foglio 17, mappale 197, graffato con il mappale 471, e mappale 178 (cisterna).

pari a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 20% ed arrotondato.

Bene n°.2 Terreno seminativo, foglio 17, particella 198.

pari a € 3.340,00 (tremilatrecentoquaranta/00 euro), arrotondato.

Bene n°.3 Terreno prato, foglio 17, particella 200.

pari a € 36,00 (trentasei/00 euro), arrotondato.

Valore totale unico lotto è pari a € 5.003.376,00 (cinquemilionitremilatrecentosettantasei/00 euro)

Divisibilità dell'immobile

Bene n°.1 Residenza protetta (ex Colonia Piaggio) sito in Via R. Piaggio civ.54, Comune di Santo Stefano d'Aveto, Foglio 17, mappale 197, graffato con il mappale 471.

L'immobile non è divisibile in natura.

Bene n°.2 Terreno, foglio 17, particella 198. L'immobile non è divisibile in natura.

Bene n°.3 Terreno, foglio 17, particella 200. L'immobile non è divisibile in natura.