



N° 3115 ALBO DEI CERTIFICATORI ENERGETICI DELLA REGIONE LIGURIA
N° 3442 ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
VIA CESARE BATTISTI 1B-1C - 16033 - LAVAGNA (GE)
☎ 0185.1871153 - 347 4746104
✉ matteo_mangini@fastwebnet.it
P.E.C. matteo.mangini@geopec.it

RELAZIONE ESTIMATIVA

Premesso

che al sottoscritto Geom. Matteo Mangini, codice fiscale: MNG MTT 85B16 D969A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al nr. 3442 con studio tecnico in Lavagna (GE), Via Cesare Battisti civ. 1B-1C, veniva affidato l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare per cui è procedimento.

A seguito delle indagini generali e dall'analisi dei documenti disponibili, il sottoscritto ha espletato le necessarie procedure preliminari, quindi si è recato presso l'immobile oggetto di stima per analizzare lo stato e la consistenza dello stesso, nonché ha indagato presso gli operatori del mercato immobiliare della zona per raccogliere le opportune informazioni atte a fornire una valutazione di stima del bene rispondente al reale valore di mercato, al fine di rispondere compiutamente all'incarico conferitogli, come viene esposto nella presente relazione tecnica di stima. Nell'ambito del sopralluogo è stato effettuato rilievo fotografico, che si allega.

La presente relazione deve attenersi strettamente alla valutazione dell'immobile tralasciando ricerche puntuali circa specifiche documentazioni urbanistiche e storiche, concentrando la stessa in una pura e sintetica stima basata su quanto analizzato e desunto dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate.

di parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'alloggio abitativo in trattazione, di tipo economico (cat. A/3), di superficie lorda rilevata pari a mq 34,98 e altezza interna di ml 3,00, è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e zona notte, disimpegno e bagno; risulta altresì dotato di un balcone di superficie lorda pari a 6,88 mq accessibile dal soggiorno. Tutti gli ambienti sono dotati di ventilazione naturale garantita dalla presenza di finestre/portefinestre con il corretto rapporto aero-illuminante. L'esposizione a Ovest dell'appartamento, nonché il livello di piano, unitamente all'orografia del territorio e alle abitazioni circostanti permettono un discreto affaccio panoramico con il verde circostante e un buon apporto solare.

Le finiture interne sono di buona fattura e si riconducono in parte all'epoca di costruzione dell'intero edificio ad esclusione del locale bagno e dei serramenti esterni che risultano di recente manutenzione e sostituzione. Le murature e i soffitti risultano di buona fattura, lisciati e tinteggiati, i pavimenti sono di diverse tipologie: ceramica/gres per il bagno e graniglia di marmo multicolore per tutti i restanti locali, i rivestimenti in ceramica/gres. I serramenti esterni sono in alluminio e doppio vetro, mentre gli avvolgibili risultano originari in legno, porta interna in legno tamburato, portoncino d'ingresso di tipo blindato, sanitari e box doccia sostituiti in occasione del rifacimento del locale igienico sanitario.

Gli impianti presenti (elettrico, idrosanitario e del gas) risultano a norma in relazione all'epoca di costruzione e pertanto non conformi all'odierno D.M. 37/08 e s.m.i., si rileva presenza di salvavita e valvole di chiusura del gas (datati).

La produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento sono di tipo autonomo con caldaia a gas di tipo C a tiraggio forzato marca Vaillant, la regolazione avviene attraverso un cronotermostato ambiente e alcuni radiatori in ghisa risultano sostituiti con elementi da arredo in tubolare di acciaio. E' presente un sistema di climatizzazione di recente installazione marca Fuji modello ROG09KPCA.



STIMA DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari a cura di Agenzia delle Entrate fornisce semestralmente i valori a metro quadrato lordo degli immobili in relazione all'andamento reale del mercato immobiliare. L'immobile in questione ricade nella fascia Centrale, zona: Centrale/CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI, Codice di zona: B1, Microzona n.: 2, con Tipologia prevalente: Abitazioni civili a destinazione residenziale. I valori forniti dall'Agenzia delle Entrate con riferimento ad uno stato di conservazione normale, relativamente al semestre 2 del 2023, per le "abitazioni di tipo economico", identificano un valore minimo di 1.350 €/mq fino ad un massimo di 2.000 €/mq.

La quantificazione della superficie commerciale dell'immobile è definita dalla sommatoria della superficie lorda dell'alloggio, sommata alla quota del 30% della superficie del balcone (D.P.R. 138/98). Pertanto, arrotondando i valori, si ottiene una superficie catastale lorda pari a 37 mq.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'esposizione e delle dimensioni, il valore dello stesso viene determinato secondo l'aspetto economico del valore di mercato, rilevato che il mercato non è particolarmente attivo anche in relazione al periodo economico nazionale che ha penalizzato nell'ultimo decennio il settore immobiliare. Comparando pertanto un numero adeguato di contrattazioni per immobili simili, valutato il buono stato di conservazione dell'immobile che permette l'abitabilità immediata, considerata altresì la necessità dell'adeguamento di alcuni impianti, lo scrivente ritiene congruo prendere in considerazione un valore a metro quadrato di poco superiore alla media di mercato indicato nelle quotazioni O.M.I., attribuito ad uno "stato conservativo normale", per determinare il valore commerciale del cespite complessivamente in:

Locale ad uso residenziale (abitazione)

mq 37 x 1.800,00 €/mq = € 66.600,00 (sessantaseimilaseicento/00)

La presente relazione di stima è composta di n. 5 pagine dattiloscritte, è stata redatta ed ultimata in Lavagna il giorno 02/10/2024 dal sottoscritto Tecnico Incaricato, che con ciò ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli.

Alla presente viene allegato, e ne costituisce parte integrante il fascicolo dei documenti allegati relativo alle varie documentazioni raccolte o predisposte.

Cordiali saluti

Lavagna 10/10/2024

Il Tecnico

