

ALLEGATO I
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:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIM)

superficie dell'immobile (mq);

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 due fattori.

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

RESIDENZA

Regione: LIGURIA Provincia: GENOVA
Comune: RAPALLO
Indirizzo: VIA PASSALACQUA 32/C CAP: 16035
Dati Catastali: foglio 27, mappale 1233, subelternò 7, categoria A/7 (Abitazioni in villini)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione piano terra	53,35	100%	53,35
Abitazione piano primo	35,84	100%	35,84
Giardino	104,60	10%	10,46
Terrazzo	33,20	35%	11,62
Superficie commerciale totale			111,27

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Nuclei di San Massimo e San Martino di Noceto
Tipologia: Ville e villini
Stato Conservativo: Normale

Minimo	2.750,00 €
Medio	3.425,00 €
Massimo	4.100,00 €

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Zona: Santa Maria
Stato Conservativo: Buono stato

Minimo	1.400,00 €
Medio	1.575,00 €
Massimo	1.750,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Nuclei di San Massimo e San Martino di Noceto

Tipologia: Ville e villini

Minimo	2.405,89 €
Medio	2.949,74 €
Massimo	3.493,58 €

Valore medio di mercato unitario al mq	[(OMI+FIAIP+BIN)/3]	Valore
Minimo		2.185,30 €
Medio		2.649,91 €
Massimo		3.114,53 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

	Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	2.185,30 €	111,27	243.157,96 €
medio	2.649,91 €	111,27	294.855,67 €
massimo	3.114,53 €	111,27	346.553,38 €

Il valore ritenuto congruo è pari a:

294.855,67 € (duecentonovantaquattromilasettecentoquarantanove/67 euro)

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità 1.450,00 €
 Pratica catastale per la regolarizzazione delle difformità 50,00 €

Totale spese	1.500,00 €
--------------	------------

Valore immobile stimato	293.355,67 €
--------------------------------	---------------------

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione	Valore ridotto
293.355,67 €	10%	264.020,10 €
	29.336 €	



VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE D'ASTA

Quota di 2/3 di proprietà del Sig.#### è pari a € 264.000,00
(duecentosessantaquattromila/00euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

177.000,00 € (centosettantasettemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: RAPALLO

Fascia/zona: Periferica/NUCLEI DI S.MASSIMO E S.MARTINO DI NOCETO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	2000	2900	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2200	L	4,4	6,5	L
Box	NORMALE	1600	2300	L	6,8	10,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	1400	2050	L	6,2	9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1600	L	4,6	6,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	7,5	11,1	L

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ARDIGO' SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a1bf14cf2ae7952ecb42289abc951c6

FIAIP - Osservatorio Immobiliare Regione Liguria 2018

Rapallo

(Genova)



Prezzi abitazioni anno 2017		Ristrutturato/Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
Quartiere		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Centro storico	€	2.600	3.500	2.150	2.650	1.750	2.200
Fronte mare passeggiata	€	5.350	6.600	4.200	4.800	3.050	4.200
Quartiere Laggiaro	€	1.750	2.300	1.400	1.750	1.250	1.600
Quartiere Milano	€	1.750	2.300	1.400	1.750	1.250	1.600
Quartiere S. Anna/Golf	€	1.750	2.300	1.400	1.750	1.250	1.600
S. Michela di Pagana	€	3.000	6.800	2.400	4.300	2.050	3.450
Zona Don Minzoni/Bozzo Costa	€	2.500	4.200	2.150	3.450	1.900	2.800
Zona Funivia	€	1.750	2.650	1.400	1.850	1.250	1.750
Zona Parco	€	2.700	3.800	2.200	3.150	1.850	2.900
Zona Porto	€	2.550	3.900	2.200	3.250	1.750	2.700
Zona S. Maria	€	1.750	2.300	1.400	1.750	1.250	1.500
Zona S. Maurizio	€	1.950	2.500	1.600	1.850	1.250	1.550
Zona S. Pietro	€	1.950	2.550	1.500	1.850	1.100	1.500
Prezzi parcheggi anno 2017		Centro	Semicentro	Periferia	Minimo	Massimo	Altro
Posti auto scoperti	€	22.300	16.750	12.100	---	---	---
Posti auto coperti	€	27.900	25.100	16.750	---	---	---
Box singoli	€	51.150	41.850	32.550	---	---	---

Rapallo (GE)

Via Passalacqua, 32, 16035 Rapallo Ge, Italia



ZONA NUCLEI DI S.MASSIMO E S.MARTINO DI NOCETO

📍 Posizione Zona

🏠 Semiperiferia

🏠 Tipologia Prevalente

🏠 Ville E Villini

Quotazioni Immobiliari di Zona


Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.767,86**

Valore medio
Euro **2.142,53**

Valore massimo
Euro **2.517,20**



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **1.660,73**

Valore medio
Euro **2.011,61**

Valore massimo
Euro **2.362,49**



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.357,48**

Valore medio
Euro **1.577,79**

Valore massimo
Euro **1.798,10**



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **2.405,89**

Valore medio
Euro **2.949,73**

Valore massimo
Euro **3.493,58**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

