

Criteri di stima

Considerata la peculiarità del bene in oggetto, si è proceduto ad analizzare il valore delle U.I. con il seguente procedimento si sviluppa una stima con relativi coefficienti di correzione.

Questo metodo si applica per ottenere un valore dell' immobile per una funzione non presente sul mercato immobiliare corrente :

Provincia: **Genova**

Comune: **Genova**

Fascia/zona: Semi-centrale / SESTRI PONENTE

Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI

Destinazione: **TERZIARIA**

Tipologia

Valore Mercato (€/mq) Min 1500 Max 2250 superficie L

Valori Locazione (€/mq x mese) Min 6.4 Max 9.5 superficie N

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L)

Si ritiene applicabile, per quanto sopra premesso riferito al Valore di Mercato, un valore medio di **€ 1.875,00**.

Si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

CLASSE DEMOGRAFICA COMUNALE 1

COLLOCAZIONE GEOGRAFICA: 0.85

IMMOBILE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO 1

STATO DI CONSERVAZIONE : 1

COEFFICIENTE di LOCAZIONE/CONTRATTO: 0.6

COEFFICIENTE di FUNZIONALITA' (per l'uso attuale): 0,95

Coefficiente applicato : $(5.4 / 6) = 0,9$

Prezzo € 1.875,00 * 0,9 mq = 1687.5 €/mq

mq 3538 (superficie attualmente vendibile) * € 1687.5 = € 5.970.375,00

arrotondabile a € 5.970.375,00

valore area esterna pertinenziale € 259.750,0

valore immobile € (€ 5.970.375,00 + 259.750,0) = € 6.230.125,00

Il valore così calcolato si riferisce allo stato attuale dell'immobile con destinazione d'uso sanitaria.

Valore di acquisto attuali condizioni € 6.230.125,00 arrotondato per difetto a:

€ 6.230.000,00