

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Prezzi

Rapporto di
Valutazione n.

397-2025

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Privati	Agenzia immobiliare	1
Nominativo / repertorio		ZB IMM.	
Comune	GENOVA	GENOVA	
Indirizzo	via Carlo Linneo	via Carlo Linneo	
Zona	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)	60.000,00	95.000,00	
Data (mesi)	2	4	
Livello di piano (n)	6	6	11
Superficie principale (mq)	60	100	106
Superfici secondarie			
balcone	30%		7
b	0%		
c	0%		
d	0%		
e	0%		
f	0%		
g	0%		
h	0%		
AREA ESTERNA	0%		
i	0%		
l	0%		
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. In	Migliore Migliore Migliore	Normale Mediocre

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA

s= saggio annuale di variazione dei prezzi		0%
i= livello di piano		2%
Prezzo medio di mercato l/mq		500,00
Prezzo area esterna		-
Costo di costruzione a nuovo l/mq.	2.500	2.500,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		
Criterio di misurazione		SEL
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	60.000,00	95.000,00
Data (mesi)	-	-
Livello di piano	1.200,00	1.900,00
Superficie principale (mq)	950,00	950,00
Superficie esterna (mq)	-	-
Stato di manutenzione edificio (I)	-	-
Stato di manutenzione interna (I)	26.870,00	26.870,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	60.000,00	95.000,00
Data (mesi)		
Livello di piano	6.000,00	9.500,00
Superficie principale (mq)	45.106,00	7.106,00
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (I)		
Stato di manutenzione interna (I)	-I 26.870,00	-I 26.870,00
Prezzo corretto	 84.236,00	 84.736,00
Peso comparabile (%)	50%	50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	 84.000	
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		0,59%
PREZZO MEDIO UNIT (stima monparametrica)		781,54
Scostamento (Prezzo Medio di Mercato		56,31%

