

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Prezzi

Rapporto di
Valutazione n.

R.G.E. 68/18

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Prezzo e caratteristica	Immobilabile di confronto A	Immobilabile di confronto B	Immobilabile oggetto di stima	
Fonte di mercato	Atto	Atto		
Nominativo / repertorio	Paola Pasqua / 30156	Duilio Grüner / 92812		
Comune	Trieste	Trieste	Trieste	
Indirizzo	Via dei Vigneti n. 171	Via Luigi Pirandello n. 17	Via Pane Bianco n. 78	
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento	Villetta a schiera	Villetta a schiera	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Da ristrutturare	
Prezzo di mercato (euro)	€ 75.000,00	€ 110.000,00		
Data (mesi)	7	3		
Livello di piano (n)	1	0	1	
Superficie principale (mq)	73,6	81,2	52,3	
Superfici secondarie				
Cortile	40%	64,8	40,7	
Poggiolo	25%	12		
Posto auto	50%	12		
Deposito	40%		10,1	
AREA ESTERNA				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. In.	Migliore	Migliore di molto	Pessimo
		Migliore	Migliore di molto	Pessimo
Superficie commerciale		82,47	107,13	72,62

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA

s=saggio annuale di variazione dei prezzi		3%
i=livello di piano		1%
Prezzo medio di mercato €/mq	€	750,00
Prezzo area esterna	€	-
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.600	€ 1.600,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i
Criterio di misurazione		SEL
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobilabile di confronto A	Immobilabile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 75.000,00	€ 110.000,00
Data (mesi)	-€ 187,50	-€ 275,00
Livello di piano	€ 750,00	€ 1.100,00
Superficie principale (mq)	€ 909,45	€ 909,45
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.161,00	€ 1.161,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 10.457,00	€ 10.457,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobilabile di confronto A	Immobilabile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 75.000,00	€ 110.000,00
Data (mesi)	€ 1.312,50	€ 825,00
Livello di piano		€ 1.100,00
Superficie principale (mq)	-€ 8.955,80	-€ 31.383,27
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 1.161,00	-€ 2.322,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 10.457,00	-€ 20.914,00
Prezzo corretto	€ 55.738,70	€ 57.305,73
Peso comparabile (%)	50%	50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 57.000
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		2,81%
PREZZO MEDIO UNITARIO	(stima monoparametrica)	€ 784,91
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		4,65%