

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA										RAPPORTO DI VALUTAZIONE	414-2025
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------	----------

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO	Normale
											NOTE	
1	STA-21	357	22	5	A/3	4	43,00	€ 371,85	0	Mediocre		
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												



TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI					Modalità di rilievo	Rilievo diretto	Rapporto di Valutazione n.	414-2025	
------------------------------------	--	--	--	--	---------------------	-----------------	----------------------------	----------	--

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE										TOTALE	
						a	b	c	d	e	f	g	h	AREA ESTERNA	i		l
						RAPPORTI MERCANTILI											
1	STA-21	357	22	Appartamento	43,00											43,00	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
TOTALE					43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43	



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Prezzi

Rapporto di
Valutazione n.

414-2025

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1
Nominativo / repertorio		DIBIEFFE	ZB IMM.	
Comune		GENOVA	GENOVA	GENOVA
Indirizzo		VIA PIACENZA	VIA PIACENZA 38	VIA PIACENZA 23
Zona		Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)		€ 125.000,00	€ 90.000,00	
Data (mesi)		2	1	
Livello di piano (n)		2	5	0
Superficie principale (mq)		90	70	43
Superfici secondarie				
a	0%			
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.	Equivalente	Equivalente	Normale
	In.	Migliore	Equivalente	Mediocre
Superficie commerciale		90,00	70,00	43,00

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%	
i=livello di piano	1%	
Prezzo medio di mercato €/mq	€	1.000,00
Prezzo area esterna	€	-
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	2.500	€ 2.500,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i	
Criterio di misurazione	SEL	
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 125.000,00	€ 90.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -
Livello di piano	€ 1.250,00	€ 900,00
Superficie principale (mq)	€ 1.285,71	€ 1.285,71
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 537,00	€ 537,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 10.212,00	€ 10.212,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 125.000,00	€ 90.000,00
Data (mesi)		
Livello di piano	-€ 2.500,00	-€ 4.500,00
Superficie principale (mq)	-€ 60.428,57	-€ 34.714,29
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)		
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 10.212,00	
Prezzo corretto	€ 51.859,43	€ 50.785,71
Peso comparabile (%)	50%	50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 51.000
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		2,11%
PREZZO MEDIO UNITARIO	(stima monoparametrica)	€ 1.186,05
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	18,60%	

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI

Rapporto di
Valutazione n.

414-2025

N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 1.186,05		COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	VALORE ASSICURATO
								K1	K2	K3	K4				
								PIANO	MANUT.	EVENT.	EVENT.				
1	STA-21	357	22	A/3	Appartamento		Mediocre	1,00	1,00	1	1	€ 1.186,05	43,00	€ 51.000,00	
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
TOTALE														€ 51.000,00	

Genova, 5 maggio 2026

Timbro e firma