

SCHEDA DI VALUTAZIONE				
Lotto:	Lotto 1			
Comune:	VARESE LIGURE (SP)			
Indirizzo:	PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 28			
Dati catastali:	Fg. 86, num. 243, sub. 5			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale (76,5+2,28)		78,78	100,00%	78,78
Balconi scoperti (3,1x0,75)		2,33	25,00%	0,58
Superficie commerciale totale m²				79,36
DESCRIZIONE COMPARABILI				
COMPARABLE 1:	Gresino 26			
COMPARABLE 2:	Garibaldi 12/1			
COMPARABLE 3:	Portici 38			
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	80 000	47 000	40 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	22/02/2019	28/07/2020	07/10/2020	20/01/2026
Differenziale (in mesi)	83	66	64	
Prezzo marginale	291	171	145	
Prezzo della caratteristica	24 153	11 286	9 280	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	114,84	86,13	95,7	79,36
Prezzo unitario a m²	697	546	418	
Superficie principale m²	114,84	86,13	95,7	78,78
Differenziale	-36,06	-7,35	-16,92	
Prezzo marginale	418	418	418	
Prezzo della caratteristica	-15 073	-3 072	-7 073	
POGGIOLI/TERRAZZI/CORTE				
Superficie m²	4	6		2,33
Valore numerico	4	6		
Differenziale	-1,67	-3,67	2,33	
Valore percentuale	10	10	10	
Prezzo marginale	42	42	42	
Prezzo della caratteristica	-70	-154	98	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Scadente	Scadente	Normale
Valore numerico	2	1	1	2
Differenziale	0	1	1	
Prezzo marginale unitario a m²	500	500	500	
Prezzo marginale	57 420	43 065	47 850	
Prezzo della caratteristica		43 065	47 850	
UBICAZIONE				
Ubicazione	semicentrale pedonale	centrale carrabile	semicentrale pedonale	centrale di pregio
Valore numerico	1	2	1	3
Differenziale	2	1	2	
Valore percentuale	20	20	20	
Prezzo marginale	16 000	9 400	8 000	
Prezzo della caratteristica	32 000	9 400	16 000	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Est	Nord-Ovest	Ovest	Nord-Ovest
Valore numerico	3	1	3	1
Differenziale	-2	0	-2	
Valore percentuale	10	10	10	
Prezzo marginale	8 000	4 700	4 000	
Prezzo della caratteristica	-16 000		-8 000	
RISULTATI				
Prezzo corretto	105 010	107 525	98 155	
Prezzo corretto unitario al m²	914	1 248	1 026	
Prezzo corretto medio	103 563	103 563	103 563	
Scarto %	1,4	3,83	-5,22	
Scarto assoluto	1 447	3 962	-5 408	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 1 305,00		