

SCHEDA DI VALUTAZIONE				
Lotto:	Lotto 2			
Comune:	VARESE LIGURE (SP)			
Indirizzo:	VIA GRESINO n. 28			
Dati catastali:	Fg. 55, num. 247, sub. 1, num. 247, sub. 4			
Modalità calcolo della superficie:	Superficie esterna lorda - SEL			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale		59,70	100,00%	59,70
Terrazze scoperte		3,44	25,00%	0,86
Cantine non collegate ai vani principali		25,90	25,00%	6,48
Superficie commerciale totale m²				67,04
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	01/10/2025
Differenziale (in mesi)	79	62	60	
Prezzo marginale	291	171	145	
Prezzo della caratteristica	22 989	10 602	8 700	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	114,84	86,13	95,7	67,04
Prezzo unitario a m²	697	546	418	
Differenziale	-47,8	-19,09	-28,66	
Prezzo marginale	418	418	418	
Prezzo della caratteristica	-19 980	-7 980	-11 980	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Scadente	Buono
Valore numerico	2	2	1	3
Differenziale	1	1	2	
Prezzo marginale unitario a m²	500	500	500	
Prezzo marginale	57 420	43 065	47 850	
Prezzo della caratteristica	57 420	43 065	95 700	
UBICAZIONE				
Ubicazione	semicentrale pedonale	centrale carrabile	semicentrale pedonale	semicentrale pedonale
Valore numerico	1	2	1	1
Differenziale		-1		
Valore percentuale	10	10	10	
Prezzo marginale	8 000	4 700	4 000	
Prezzo della caratteristica		-4 700		
POGGIOLI/TERRAZZI/CORTE				
Poggioli/Terrazzi/Corte	4	6	0	3,44
Valore numerico	4	6		3,44
Differenziale	-0,56	-2,56	3,44	
Valore percentuale	10	10	10	
Prezzo marginale	8 000	4 700	4 000	
Prezzo della caratteristica	-4 480	-12 032	13 760	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Sud-Est	Nord-Ovest	Ovest	Sud-Est
Valore numerico	5	1	3	5
Differenziale	0	4	2	
Prezzo marginale unitario a m²	20	20	20	
Prezzo marginale	2 297	1 723	1 914	
Prezzo della caratteristica		6 892	3 828	
RISULTATI				
Prezzo corretto	135 949	82 847	150 008	
Prezzo corretto unitario al m²	1 184	962	1 567	
Prezzo corretto medio	122 935	122 935	122 935	
Scarto %	10,59	-32,61	22,02	
Scarto assoluto	13 014	-40 088	27 073	
SPESE PER ADEGUAMENTI			Importo	
Intervento di ripristino della cantina			€ 3 000,00	
Totale			€ 3 000,00	
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 830,00			