Analisi di mercato

personalizzata del 24/10/2019



Dati immobile:

Città: Roma

Indirizzo: Via Alberto Caroncini 2

Tipologia: Appartamento

Stato: **Buono**

Superficie: 65 mq

Classe energetica: **E**

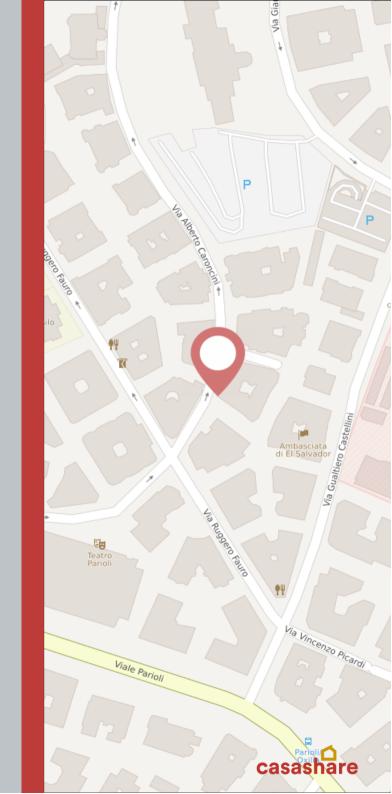


Mario Rossi

Rossi Real Estate

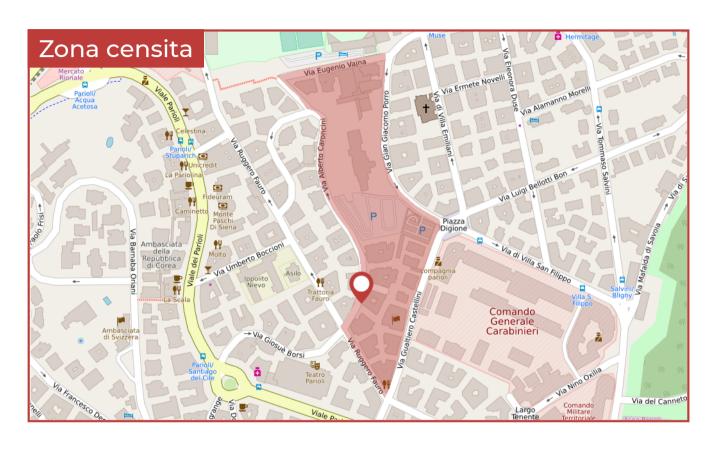
0697242567

■ www.casashare.it



Composizione popolazione residente di zona

% famiglie proprietarie o in affitto:	
Proprietarie	77 %
In affitto	23%
% componenti nucleo familiare:	
Fino a 2	62 %
Oltre i 2	38 %
% residenti lavorativamente occupati: Occupati	93%
'	
% residenti pendolari:	7 %
Pendolari	4%
Non pendolari	96 %



% popolazione di zona per istruzione:nessun titolo6%elementare14%media inferiore23%media superiore36%laurea21%

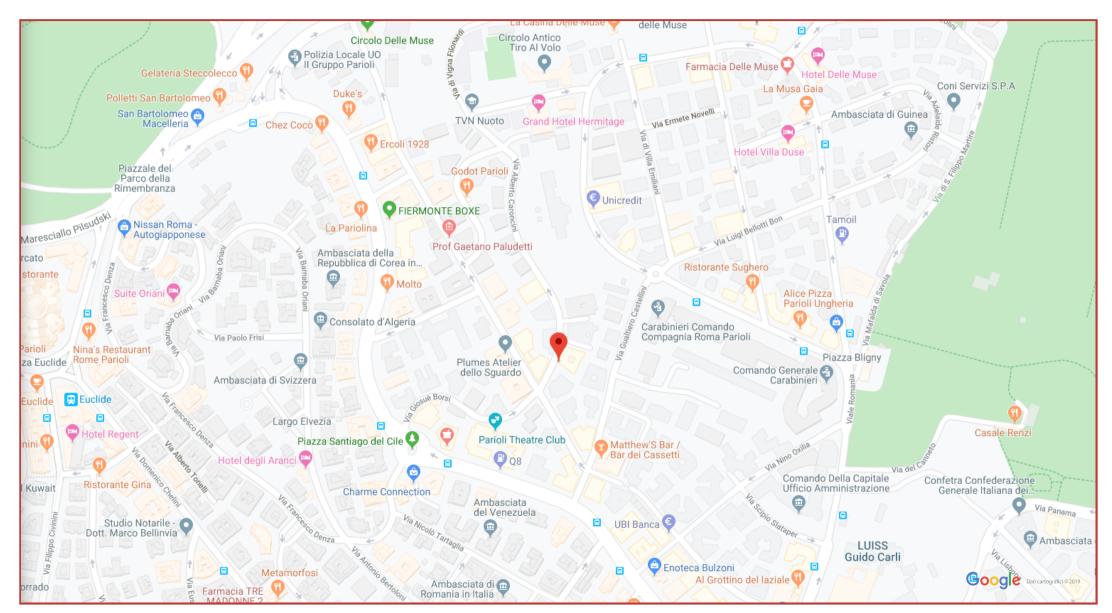
% popolazione di zona per età:	
minore di 20 anni	24 %
21/30 anni	14%
31/40 anni	19%
41/50 anni	24 %
oltre i 51 anni	19%

% popolazione di zona per nazionalità:		
Italiana	92 %	
Straniera	8%	



LUOGHI D'INTERESSE

Luoghi d'interesse nelle vicinanze





Costi per riscaldamento e raffrescamento

La classe energetica del tuo immobile è:

E

2 < Classe E ≤ 2,6 EP

Immobili simili in vendita

suddivisi per classe - 5 immobili



La spesa media necessaria per climatizzare questo immobile è:

661,92 € / anno

13.238,33 € / 20 anni

	Spesa media su:	
Classe Energetica	1 anno	20 anni
A	167,00€	3.344,00 €
B —	237,00 €	4.755,00€
<u> </u>	379,00 €	7.583,00 €
D —	520,00€	10.410,00 €
E —	661,00 €	13.238,00 €
F	837,00€	16.740,00 €
G –	1.053,00 €	21.070,00 €



Dati per la struttura del giusto prezzo

Tempo medio di vendita (dato nazionale)

7,5 mesi

Sconto medio ottenuto sul prezzo (dagli acquirenti)

12,6%



Le medie prezzo attuali si riferiscono ai prezzi di annuncio attualmente in pubblicità e non al prezzo effettivo di compravendita.

Al fine di individuare il giusto prezzo e per velocizzare l'incontro tra la domanda ed offerta, è necessario tenere in considerazione il quadro d'insieme dei vari "sentiment" che stanno orientando il mercato.



Dati per la struttura del giusto prezzo



Andamento su anno precedente in zona



Di seguito i dati delle compravendite dell'intero comune, anno precedente.

12943 immobili

Sono stati venduti nella fascia da 50 a 85 mq + 0,3 %

è la variazione della richiesta su anno precedente

41,4 %

Rappresentata da questa fascia di mq sul compravenduto dell'intero comune

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, **le quotazioni OMI** non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.



RELAZIONE FINALE

Performance dell'immobile

Parametri utilizzati:

Stato dell'immobile

Indice di richiesta

Classe energetica

Prezzo suggerito









Il valore espresso dal parametro **"stato dell'immobile"** deriva dallo stato conservativo dell'immobile.

"L'indice di richiesta" indica la tendenza e la quantità di richiesta (acquirenti) sul taglio (mq) di questo immobile.

"La classe energetica" assume, a parità di caratteristiche, più o meno valore nei confronti degli immobili comparabili attualmente in vendita.

"Il prezzo suggerito" dal professionista colloca l'immobile in una scala di rapporto qualità/prezzo nei confronti degli immobili comparabili proposti in vendita attualmente. l'individuazione del giusto prezzo incide sui tempi di compravendita.

L'indice vuole aiutarti a posizionare l'immobile sul mercato. Le variabili utilizzate, solitamente influenzano le scelte dei potenziali acquirenti.

Il **Valore 1** indica una bassa performance sul mercato e **4** quella massima.

Dati immobile:

Tipologia: Appartamento

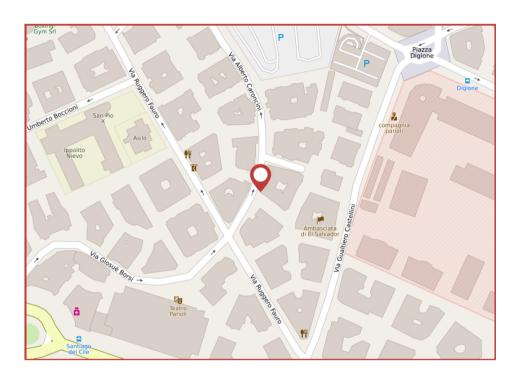
Stato: Buono

Superficie: 65 mq

Classe energetica: E



Analisi del prezzo suggerito



Dati immobile:

Tipologia: Appartamento

Stato: Buono

Superficie: 65 mq Classe energetica: E Indice di appetibilità



Prezzo suggerito

380.000,00€

Di seguito il riepilogo dei principali elementi che hanno concorso a stabilire il prezzo suggerito:

+ 0,3 %

Andamento della richiesta su questo taglio

12,6 %

Sconto medio ottenuto sul prezzo (dagli acquirenti)

41,4 %

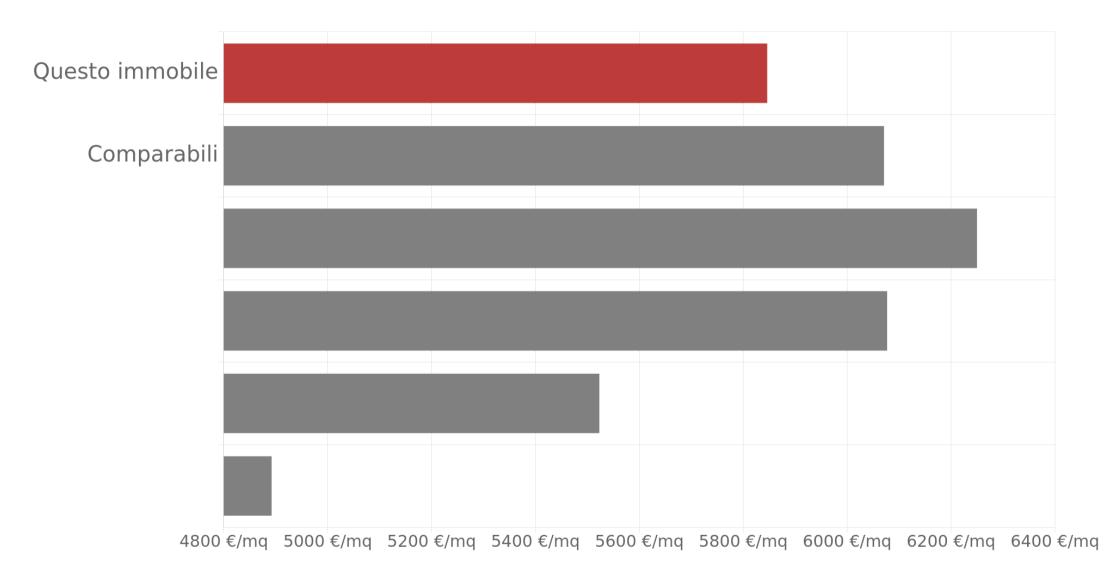
compravenduto dell'intero comune sulla stessa fascia di mq

-1.4 %

Andamento della media €/ma su anno precedente in zona

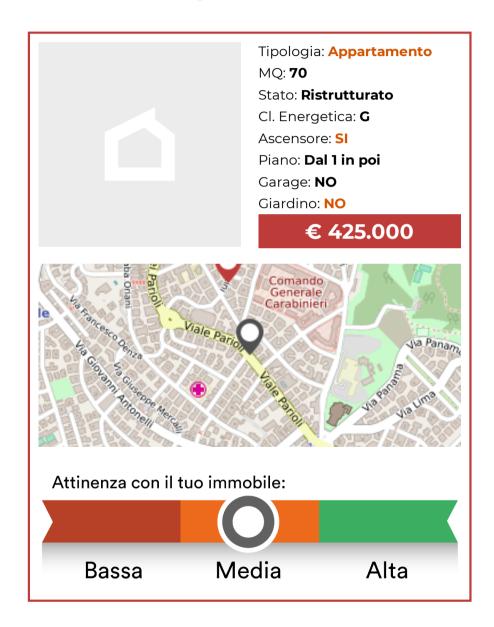


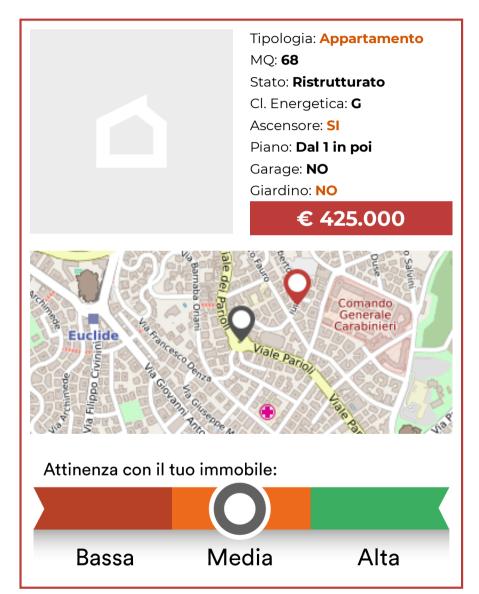
Posizionamento con altri immobili simili sul mercato





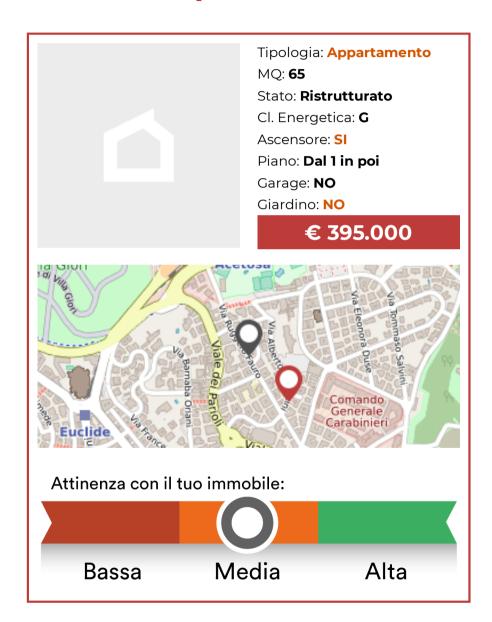
Potenziali comparabili in vendita

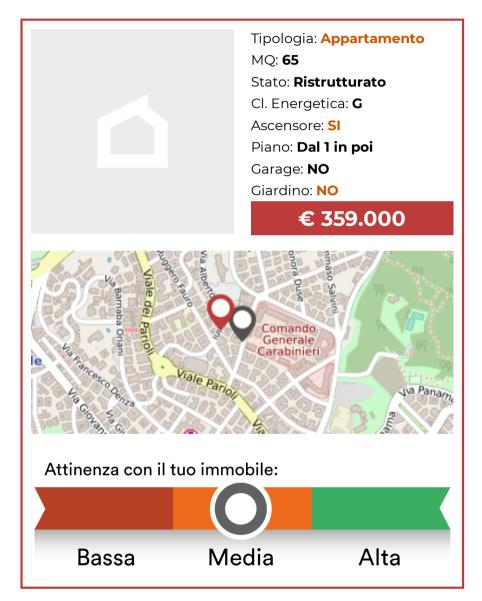






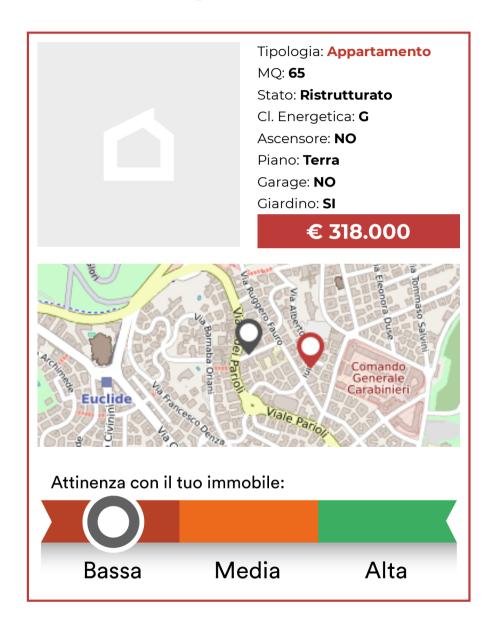
Potenziali comparabili in vendita







Potenziali comparabili in vendita





Gentile Mario Rossi

380.000,00€

Prezzo suggerito

L'immobile in oggetto è stato attentamente analizzato. Queste sono le mie personali considerazioni in base agli elementi prodotti.



Analisi di mercato personalizzata del 24/10/2019

Legenda e restrizioni

- L'approccio di metodologia consigliato per determinare il giusto prezzo è definito market approach e rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).
- Le medie prezzo sono rilevate dagli **annunci immobiliari dei professionisti pubblicati sui maggiori portali web** di settore e sono calcolate sui mq commerciali dell'immobile. Nel prezzo sono di solito comprese eventuali pertinenze (giardini, balconi, terrazzi o posti auto) e classe energetica.
- Per le nostre rilevazioni interroghiamo diverse banche dati istituzionali. Una di queste è il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia di **bancaditalia.it**, condotto in collaborazione con Tecnoborsa e **l'Agenzia delle Entrate** con frequenza trimestrale, che coinvolge un campione di agenti immobiliari in merito alle opinioni sugli andamenti, correnti e attesi, di compravendite e quotazioni.
- La demografia e lo stato degli edifici sono rilevati attraverso la banca dati dell'Istituto Nazionale di Ricerca (istat.it).
- I dati sul compravenduto e sull'andamento dell'euromq di zona (che rappresenta la base di partenza) sono rilevati da **agenziaentrate.gov.it** (OMI)
- 🔽 I dati economici per elaborare il dato del consumo medio per la climatizzazione di un'abitazione è calcolato sui dati presenti su SosTariffe.it
- La miglior rata di mutuo a tasso fisso e variabile sono forniti da credipass.it
- I dati sulla composizione della bolletta elettrica sono rilevati attraverso l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (arera.it). Il costo dell'energia elettrica è rilevato e calcolato attraverso il costo medio attuale del Kwh (compreso tasse) dalle migliori offerte presenti sul mercato.
- Per tutte le proiezioni riguardanti un impianto fotovoltaico e ristrutturazioni ci avvaliamo di calcoli automatizzati forniti da **professionisti del** settore.
- Non sono previste restrizioni di pubblicazione o distribuzione del presente documento nella sua forma originale. Il presente documento ha la finalità di individuare un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un bene immobile.

