



REPORT VALORE CASA

Diamo valore alla tua casa.

800.89.69.68
unicreditres.it

 **UniCredit RE Services**
Società di Intermediazione Immobiliare

VALORE CASA del 00.00.0000

Indirizzo:

Via xxxxxxxxxxxxxxxx 00
00000 Città (XX)

Gentile Cliente,

una **valutazione appropriata** dell'immobile è il primo passo per valorizzarlo sul mercato e attirare l'attenzione di potenziali acquirenti.

Per consigliarla al meglio, UniCredit RE Services mette a sua disposizione **avanzate capacità di elaborazione dati e la conoscenza del mercato locale** dei Consulenti Immobiliari convenzionati.

Il suo report **VALORE CASA** tiene in considerazione i **valori** a cui si sono realizzate le compravendite più recenti, i prezzi richiesti **per immobili simili sul mercato** al momento e **un'attenta analisi** delle condizioni della domanda nella zona.

La professionalità dei nostri Consulenti Immobiliari e la loro profonda conoscenza della zona, consentiranno una personalizzazione della **valutazione in base alle caratteristiche uniche del suo immobile**.

Dopo aver definito una valutazione accurata, potrà concordare con il Consulente Immobiliare il mix di strumenti per dare **visibilità al suo immobile**:

- attraverso l'utilizzo delle tecnologie digitali come il **Virtual Tour** potremo far apprezzare le caratteristiche dell'immobile ad un ampio pubblico, tutelando la sua sicurezza e organizzando sopralluoghi solo ad una clientela realmente interessata ed affidabile.
- nell'**area riservata** al suo immobile, all'interno del sito **unicreditres.it**, troverà aggiornamenti costanti sui contatti e le iniziative di valorizzazione dell'immobile, fino al momento della conclusione della compravendita.

Con UniCredit RE Services può contare sulla **professionalità e l'innovazione** di un partner affidabile che la accompagnerà passo dopo passo fornendo **soluzioni per le cose che contano**.

Fabio Mucci
Amministratore Delegato
UniCredit RE Services

*Il Report è stato elaborato tramite modelli avanzati di analisi che si basano su fonti informative diversificate quali la banca dati di Immobiliare.it, L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzie delle Entrate (OMI) e le basi dati Istat.
Il Report fornisce una fotografia del contesto in linea con il momento di realizzazione del Report stesso e per questo, in considerazione dei cambiamenti del mercato immobiliare, potrebbe essere necessario aggiornarlo periodicamente.*

Caratteristiche dell'immobile



TIPOLOGIA
Appartamento

CONDIZIONI
Ottimo/Ristrutturato



LOCALI
4

PIANO
2°



BAGNI
2

ASCENSORE
Si

Analisi delle superfici

Abitazione	88 m ²	Soffitta	5 m ²	Posto auto	3 m ²
Garage	10 m ²	Terrazza	8 m ²	Terreno	20 m ²
Superficie totale	286 m²	Superficie totale commerciale	374 m²		

Zona di riferimento

Nella mappa vengono evidenziate la posizione dell'immobile e le aree circostanti che compongono la zona di riferimento per le valutazioni e le analisi successive.



Indirizzo

- Via xxx
- Città xxx



Aree

- Zona 1 xxx
- Zona 2 xxx
- Zona 3 xxx
- Zona 4 xxx

Analisi del mercato nella zona di riferimento

Sono attualmente presenti nella zona vari annunci di immobili in vendita per i quali è stato calcolato il prezzo medio richiesto in pubblicità e indicato il tempo medio di permanenza dalla loro data di pubblicazione online.



IMMOBILI IN VENDITA

34



PREZZO MEDIO DEGLI
ANNUNCI

712.000 €



PREZZO MEDIO/M² DEGLI
ANNUNCI

4.668 €/m²



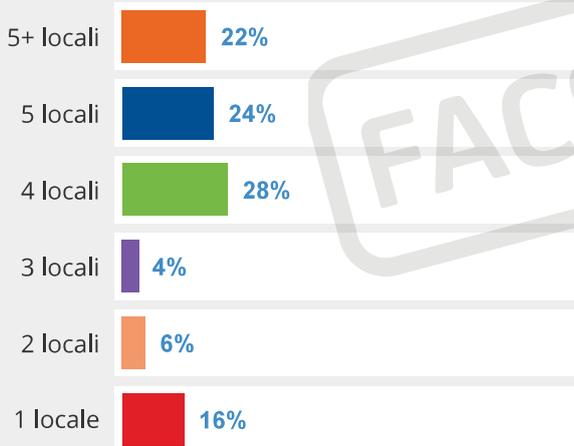
TEMPO DI PERMANENZA
MEDIO

< 1 mese

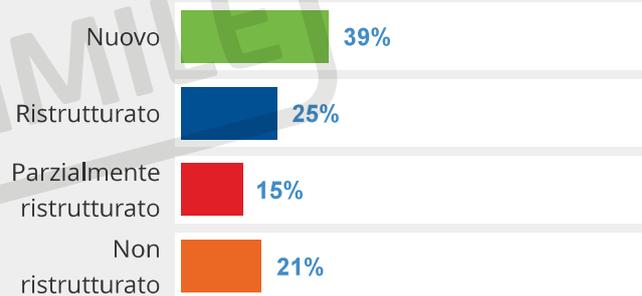
Composizione del mercato

Per comprendere al meglio il mercato immobiliare nella zona di riferimento, viene mostrata la distribuzione gli immobili attualmente in vendita sulla base delle loro caratteristiche.

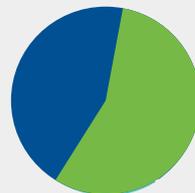
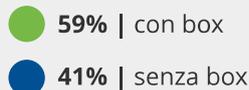
N° Locali



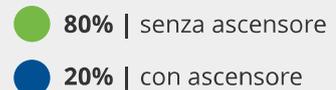
Condizioni



Box Auto



Ascensore



Attrattività della zona

Indica l'interesse per gli immobili presenti nella zona, misurato attraverso un'analisi delle ricerche online in quella zona e messe a confronto con quelle condotte in una zona più ampia (all'interno dello stesso comune o in comuni della provincia).

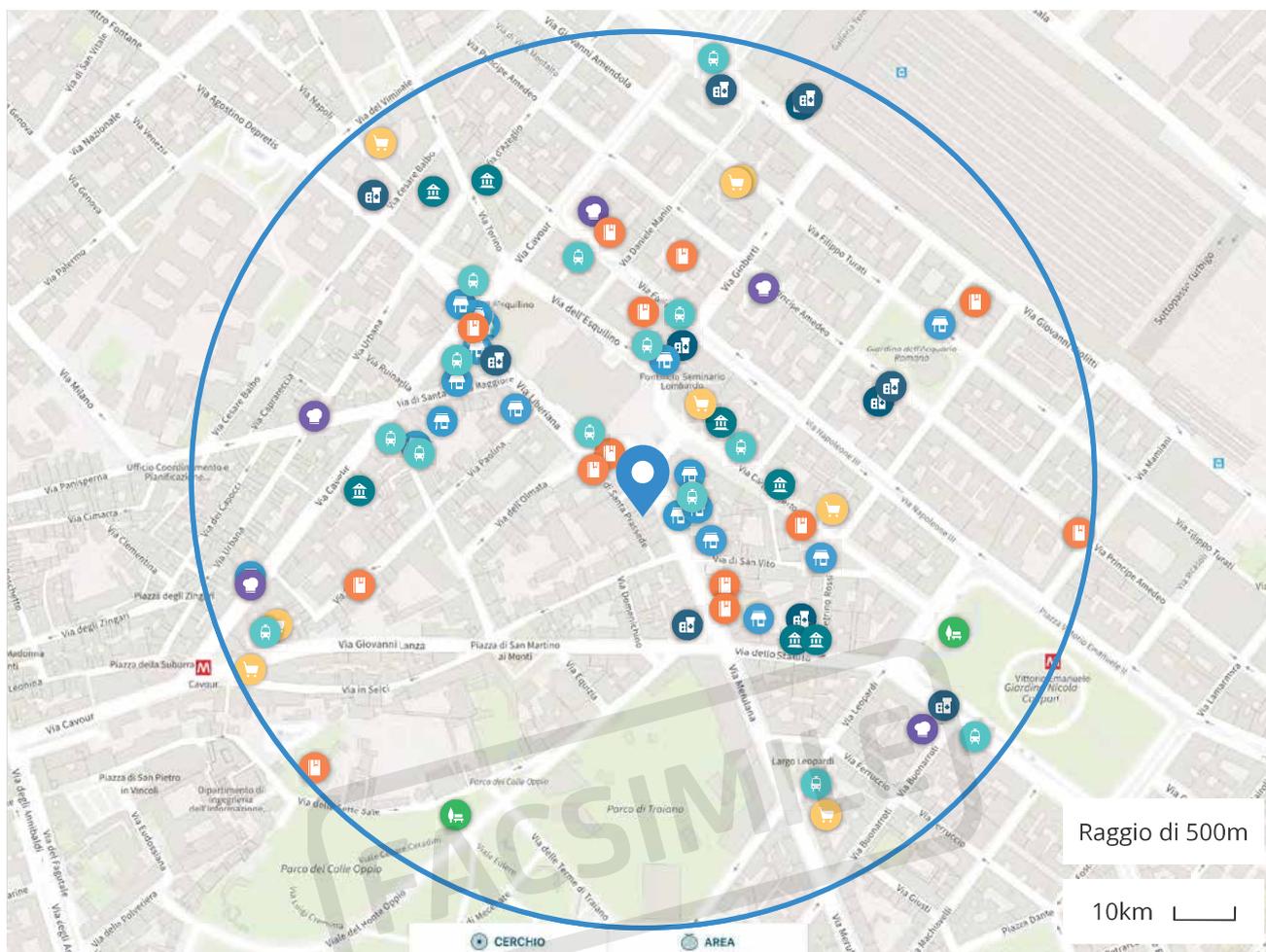
BASSA



La scala ha un valore da 1 (minimo) a 5 (massimo)

Servizi di zona

Indicati i principali servizi nel raggio di 500 metri intorno all'abitazione.



Mezzi di trasporto

- 8 entro 500m
- 2 stazioni Metro
 - 4 fermate Bus
 - 2 fermate Tram

Supermercati

- Primi 3 di 8 entro 500m
- Ipermercato Todis
 - Tigre
 - Supermercato Todis

Scuole

- 14 entro 500m
- 5 scuole d'Infanzia
 - 2 scuole Elementari
 - 2 scuole Medie
 - 3 scuole Superiori
 - 2 Università

Banche

- Primi 3 di 5 entro 500m
- Unicredit Banca
 - BancoPosta
 - Mediolanum

Negozi

- 16 entro 500m
- 6 negozi di servizi
 - 2 negozi di abbigliamento
 - 8 negozi di bellezza

Ospedali

- Non sono presenti ospedali in questa zona

Ristoranti

- Primi 3 di 5 entro 500m
- Tree Charme Bistrot
 - RIONE XIV bistrot
 - FASSANGUE_ La Botte ...

Parchi

- 2 entro 500m
- Parco di Colle Oppio
 - Piazza Vittorio Emanuele

Farmacie

- Primi 3 di 10 entro 500m
- Farmacia Forcellese Lucia
 - Farmacia Mezzocammino ...
 - Farmacia Vitinia Snc Dei ...

Caratteristiche della zona

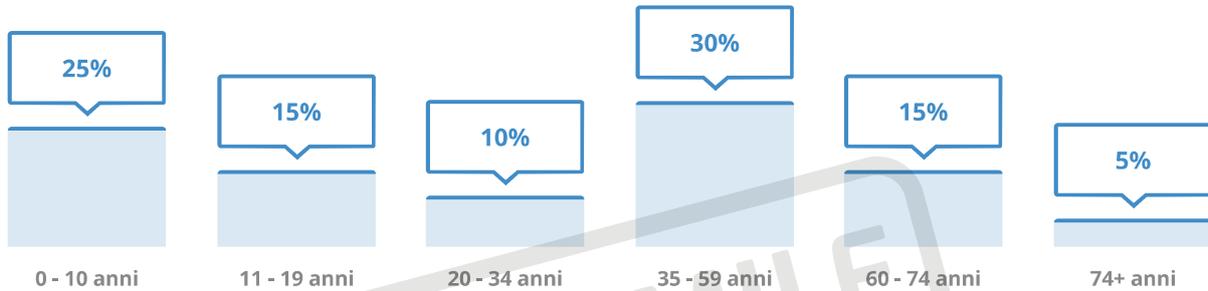
Indica i principali indicatori per avere informazioni sulla composizione del tessuto sociodemografico della zona di riferimento.



Popolazione residente nella zona

300.000

Popolazione per fasce di età



Famiglie residenti nella zona

200.000



Famiglie per numero di componenti

- 28% | 5 componenti
- 24% | 6 componenti
- 22% | 4 componenti
- 16% | 1 componente
- 6% | 3 componenti
- 4% | 2 componenti

Immobili simili

Selezione di immobili simili in vendita nella zona, per confrontarne prezzi e caratteristiche.



Appartamento

€ 895.000

Prezzo al m²: 6.444 €

3 🏠 | 110 m²

Affinità: **78%**

1 Distanza: 0,69km 📅 Pubblicato da: **4 mesi**



Appartamento

€ 895.000

Prezzo al m²: 6.444 €

3 🏠 | 110 m²

Affinità: **80%**

2 Distanza: 0,79km 📅 Pubblicato da: **34 mesi**



Appartamento

€ 895.000

Prezzo al m²: 6.444 €

3 🏠 | 110 m²

Affinità: **78%**

3 Distanza: 0,9km 📅 Pubblicato da: **< 1 mese**



Appartamento

€ 895.000

Prezzo al m²: 6.444 €

3 🏠 | 110 m²

Affinità: **80%**

4 Distanza: 1,63km 📅 Pubblicato da: **5 mesi**

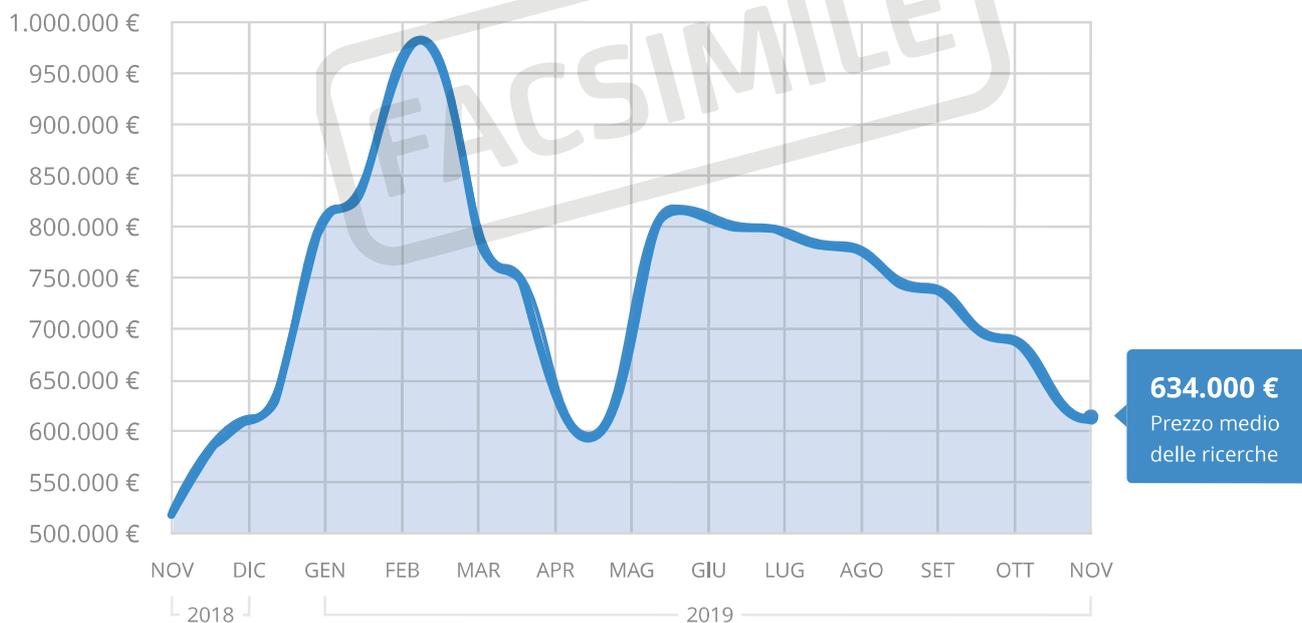
Ricerche immobiliari in zona

Analisi della domanda basata sulle ricerche attivate nella zona di riferimento e su immobili simili.



Prezzi medi delle ricerche immobiliari in zona

Viene mostrato l'andamento annuale del prezzo medio impostato nelle ricerche immobiliari in zona su immobili simili all'abitazione di riferimento.



Prezzo medio delle ricerche **634.000 €**
↓ -6% ultimi 3 mesi

NOV 2019

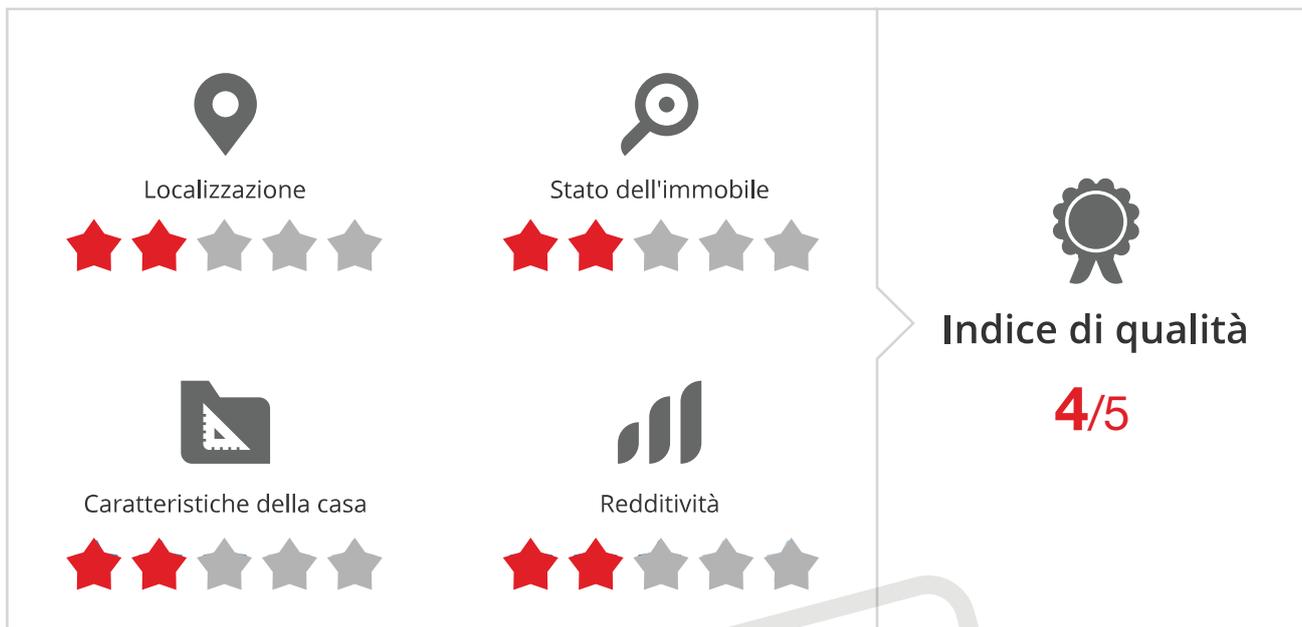
Prezzo medio / m² delle ricerche **3.675 €/m²**
↑ +6% ultimi 3 mesi

NOV 2019

Range di prezzo con cui vengono impostate le ricerche per gli immobili simili nella zona di riferimento.

Indice di qualità

È un parametro che sintetizza la qualità dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Ha un punteggio da 0 a 5 che prende in considerazione le quattro variabili (localizzazione, stato dell'immobile, tipologia, redditività).



Indice di qualità: viene fornito un valore unico che condensa le 4 macro variabili (localizzazione, stato dell'immobile, tipologia, redditività), con un punteggio da zero a 5. Ogni macrovariabile a sua volta va a considerare un set di variabili di dettaglio che hanno un peso diverso a seconda del tipo dell'immobile.

Media di valore sul mercato (OMI)



Viene riportata la media dei valori del mercato immobiliare in fasce di territorio (zone) prestabilite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.

I valori sono l'incrocio tra la tipologia e lo stato dell'immobile rispetto alle variabili fornite da OMI.

SEMESTRE 2° 2019	TIPOLOGIA Appartamento
STATO CONSERVATIVO Normale	COMUNE Roma (RM)
ZONA OMI Centro storico e limitrofe	

PREZZO MINIMO 3.435 €/m ²	PREZZO MEDIO 4.200 €/m ²	PREZZO MASSIMO 4.890 €/m ²
---	--	--

Valutazione dell'immobile

Di seguito il valore stimato per la vendita dell'abitazione.

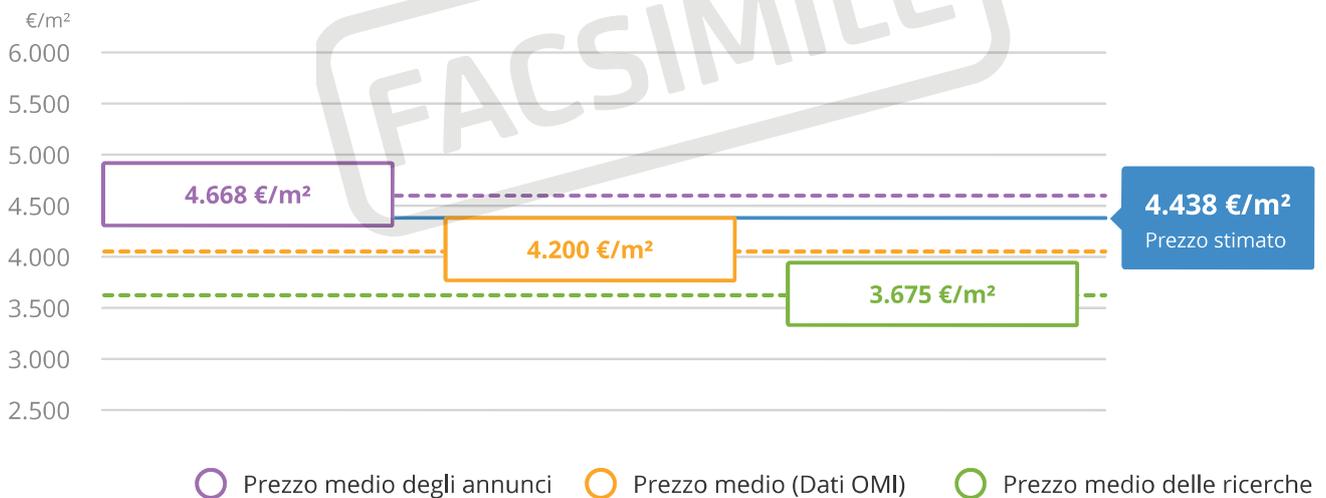
I valori riportati sono basati sulle analisi effettuate nelle precedenti sezioni del report.



Posizionamento dell'immobile sul mercato

Un corretto posizionamento dell'immobile sul mercato incide sul tempo di compravendita.

Nel grafico sono riportati i prezzi analizzati nel report (prezzo medio degli annunci, prezzo medio OMI, prezzo medio ricerche) e il prezzo stimato al mq.



Avvertenze: Le valutazioni mostrate in questo documento sono indicative e pur considerando i dati ufficiali non assumono valore di perizia o legale.



FACSIMILE

Proposta prezzo in pubblicità

In seguito alle valutazioni espresse precedentemente e alla volontà del venditore l'abitazione potrebbe essere proposta in pubblicità al seguente prezzo.

675.000 €

Avvertenza: le valutazioni riportate in questo documento, pur basate su dati fattuali e fonti ufficiali, sono da considerarsi indicative e non assumono valore di perizia o legale.

Consulente immobiliare

Mario Rossi

 mario.rossi@unicreditres.it

 323 456789

 UniCredit RE Services
Società di Intermediazione Immobiliare

Via G.B. Pirelli 32 – 20124 Milano

Numero Verde **800.89.69.68**

www.unicreditres.it

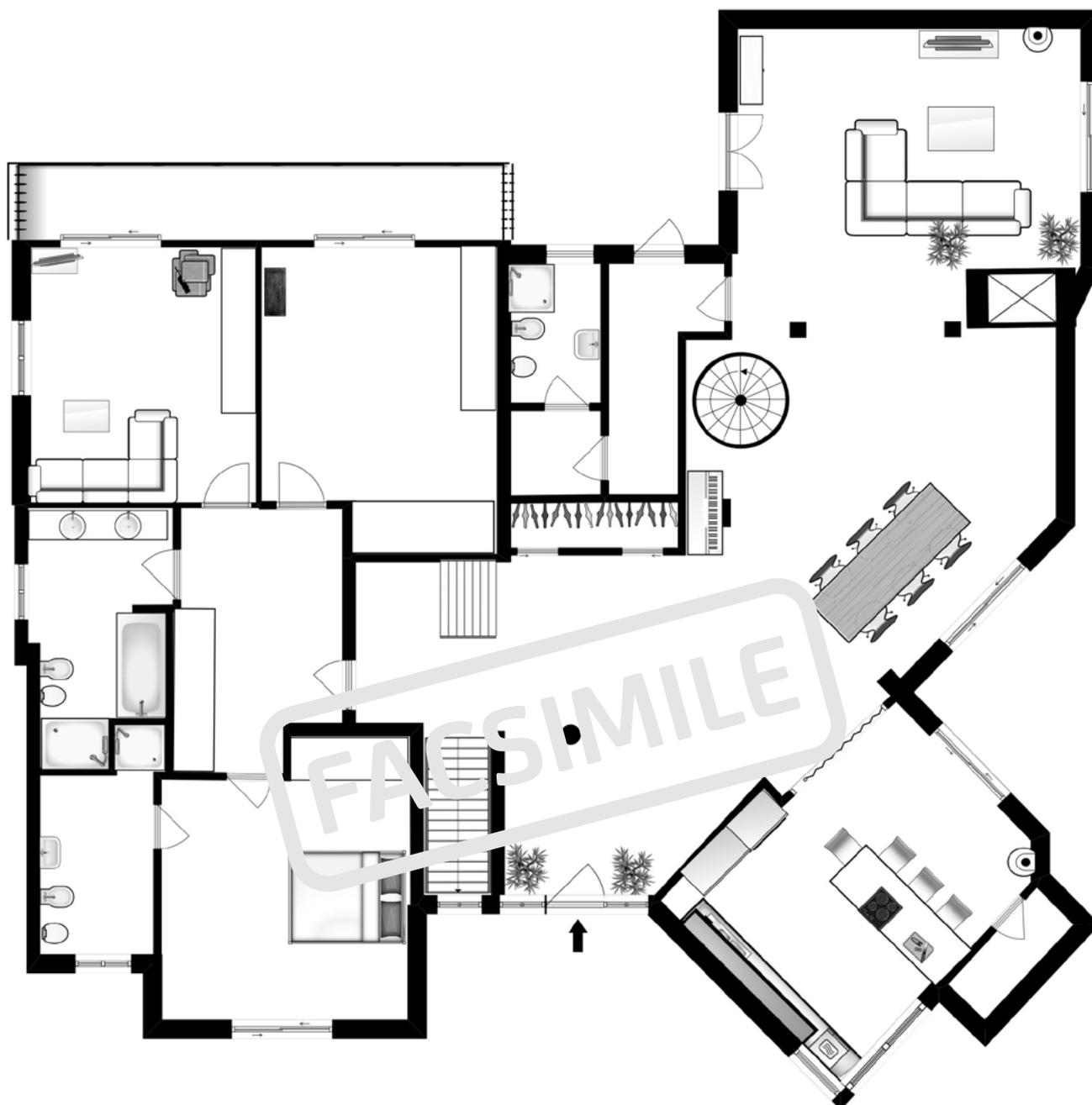
“Lorem Ipsum exlandernam vent que es qui solorum laborei usciam ium faccusda
andendant aliqua apit esciis archil minimus et, simporpore quiate pera net”.

FACSIMILE

Foto



Planimetria





Numero Verde
800.89.69.68



Online
unicreditres.it

