

A modern dining area featuring a light-colored wooden table and white chairs with brown seats. A large white pendant light hangs from the ceiling. The background is a solid blue wall, and a potted plant is visible on the right. The floor is made of light-colored wood.

Valutazione immobiliare

Via dei Serpenti, 89, Roma

Report del 26/05/2020

Caratteristiche dell'immobile

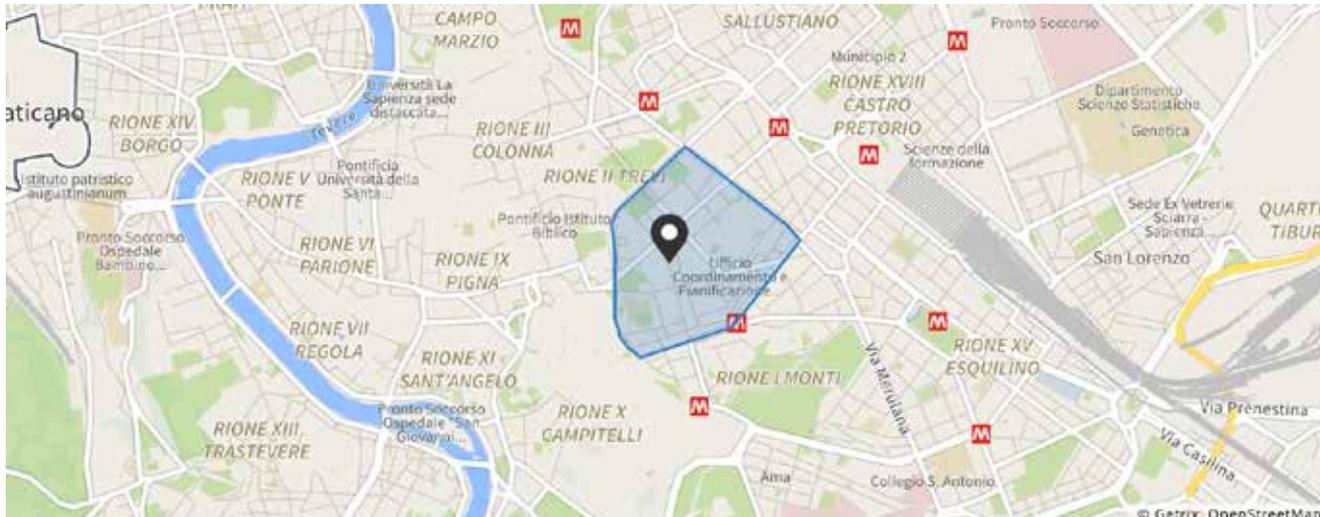
 TIPOLOGIA Appartamento	 CONDIZIONI Buono/Abitabile	 PIANO 3°
 LOCALI 3	 BAGNI 1	 ASCENSORE Sì

Analisi delle superfici

ABITAZIONE	80 m ²	TERRAZZO	10 m ²	SOFFITTA	20 m ²
SUPERFICIE TOTALE		110 m ²		SUPERFICIE TOT. COMMERCIALE	
				93 m ²	

Zona di riferimento

La mappa mostra la posizione dell'immobile e l'area che compone la sua zona di riferimento.



Indirizzo:

- Via dei Serpenti, 89, Roma, RM

Area:

- Monti

Analisi del mercato

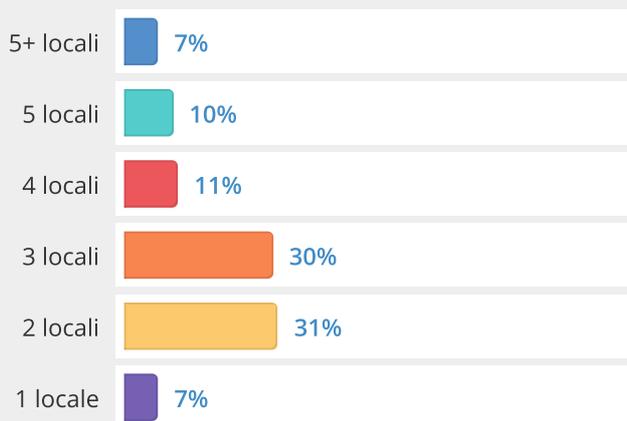
Nella zona di riferimento sono attualmente presenti vari annunci di immobili in vendita per i quali è stato calcolato il prezzo medio richiesto in pubblicità e indicato il tempo medio di permanenza dalla loro data di pubblicazione online.

 <p>IMMOBILI IN VENDITA</p> <p>96</p>	 <p>PREZZO MEDIO DEGLI ANNUNCI</p> <p>514.616 €</p>	 <p>PREZZO MEDIO/M² DEGLI ANNUNCI</p> <p>6.337 €/m²</p>	 <p>TEMPO DI PERMANENZA MEDIO</p> <p>< 1 mese</p>
---	---	--	--

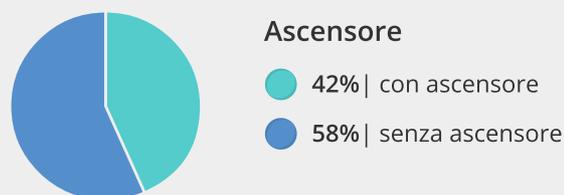
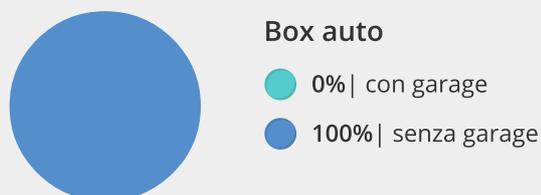
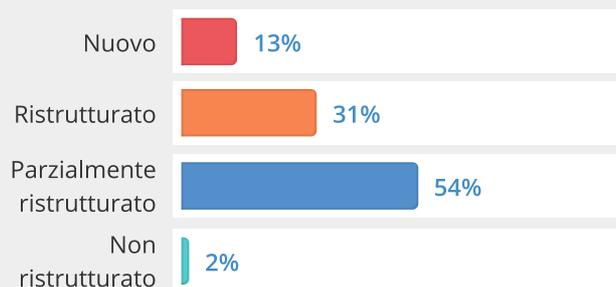
Composizione del mercato

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

N° Locali



Condizioni



Attrattività della zona

L'attrattività indica l'interesse delle persone per la zona di riferimento. E' calcolata come il rapporto tra le ricerche nella zona rispetto al totale delle ricerche nel comune.



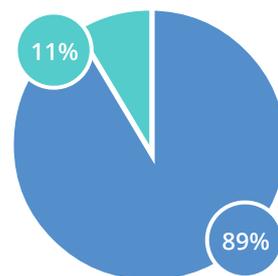
Caratteristiche sociodemografiche



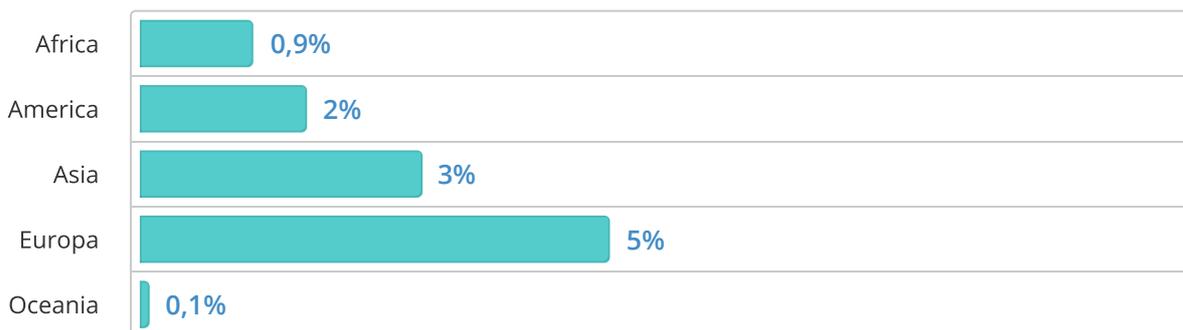
POPOLAZIONE RESIDENTE NELLA ZONA

6.002

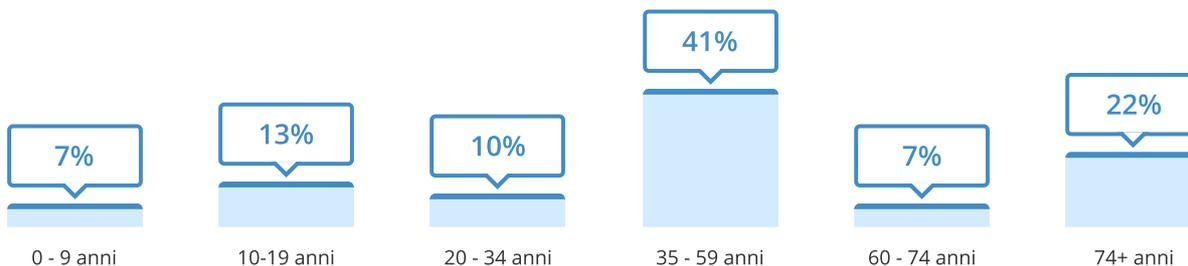
- Italiani
- Stranieri



Provenienza stranieri

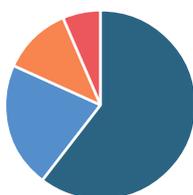


Popolazione per fasce di età



FAMIGLIE RESIDENTI NELLE ZONA

3.307



Famiglie per numero di componenti

- 59% | 1 componente
- 7% | 4 componenti
- 21% | 2 componenti
- 1% | 5 componenti
- 11% | 3 componenti
- 1% | 6+ componenti

Analisi degli immobili simili

Di seguito una selezione di alcuni immobili simili a quello analizzato, al fine di confrontarne prezzi e caratteristiche:



Appartamento

€ 440.250

Prezzo al m²: € 4.403

🏠 1 | 100 m²

Affinità 95%

1 Distanza: 0,1 km

📅 Pubblicato da: 3 mesi



Appartamento

€ 428.000

Prezzo al m²: € 6.114

🏠 2 | 70 m²

Affinità 89%

2 Distanza: 0,3 km

📅 Pubblicato da: 2 mesi



Appartamento

€ 500.000

Prezzo al m²: € 7.576

🏠 3 | 66 m²

Affinità 89%

3 Distanza: 0,2 km

📅 Pubblicato da: 7 mesi



Appartamento

€ 415.000

Prezzo al m²: € 6.385

🏠 4 | 65 m²

Affinità 88%

4 Distanza: 0,3 km

📅 Pubblicato da: 8 mesi



Appartamento

€ 379.000

Prezzo al m²: € 5.831

🏠 5 | 65 m²

Affinità 87%

5 Distanza: 0,3 km

📅 Pubblicato da: 5 mesi



Appartamento

€ 480.000

Prezzo al m²: € 8.000

🏠 6 | 60 m²

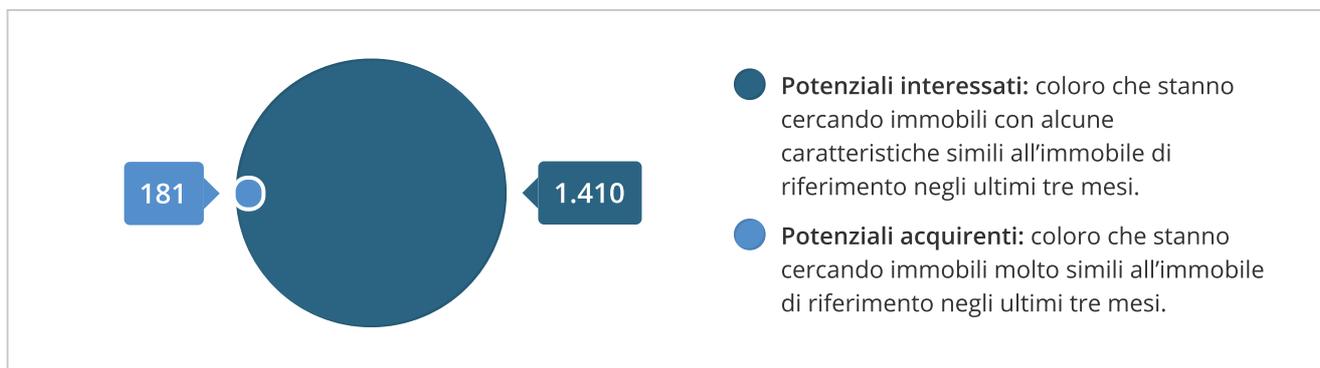
Affinità 87%

6 Distanza: 0,1 km

📅 Pubblicato da: 3 mesi

Analisi delle ricerche immobiliari

Di seguito, sono state analizzate le persone che stanno cercando immobili simili all'immobile di riferimento negli ultimi tre mesi.



Prezzi delle ricerche immobiliari

Nel grafico sottostante viene mostrato l'andamento annuale del prezzo medio che le persone inseriscono per ricercare immobili simili all'immobile di riferimento.



Prezzo medio delle ricerche **345.000 €**

↓ -2% ultimi 3 mesi

MAG 2020

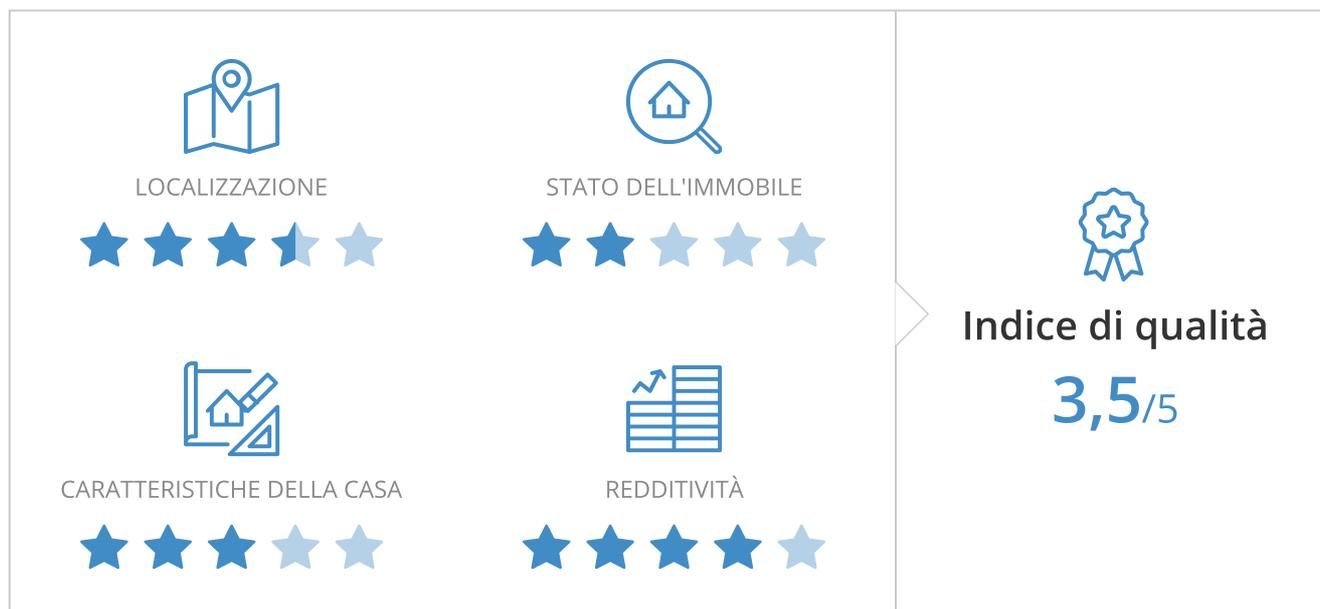
Prezzo medio / m² delle ricerche **3.136 €/m²**

↑ +1% ultimi 3 mesi

MAG 2020

Indice di qualità

Questo parametro indica la qualità dell'immobile di riferimento e del contesto in cui è inserito:



Dati OMI



I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicati con cadenza semestrale, individuano la media dei valori di mercato immobiliare in fasce di territorio prestabilite.

Per un'analisi più accurata, seguono i dati relativi alla zona di appartenenza OMI dell'immobile oggetto della valutazione.

SEMESTRE 2° 2019	TIPOLOGIA Abitazioni civili
STATO CONSERVATIVO Normale	COMUNE ROMA
ZONA OMI MONTI (VIA DEI SERPENTI)	

PREZZO MINIMO 4.300 €/m ²	PREZZO MEDIO 5.250 €/m ²	PREZZO MASSIMO 6.200 €/m ²
---	--	--

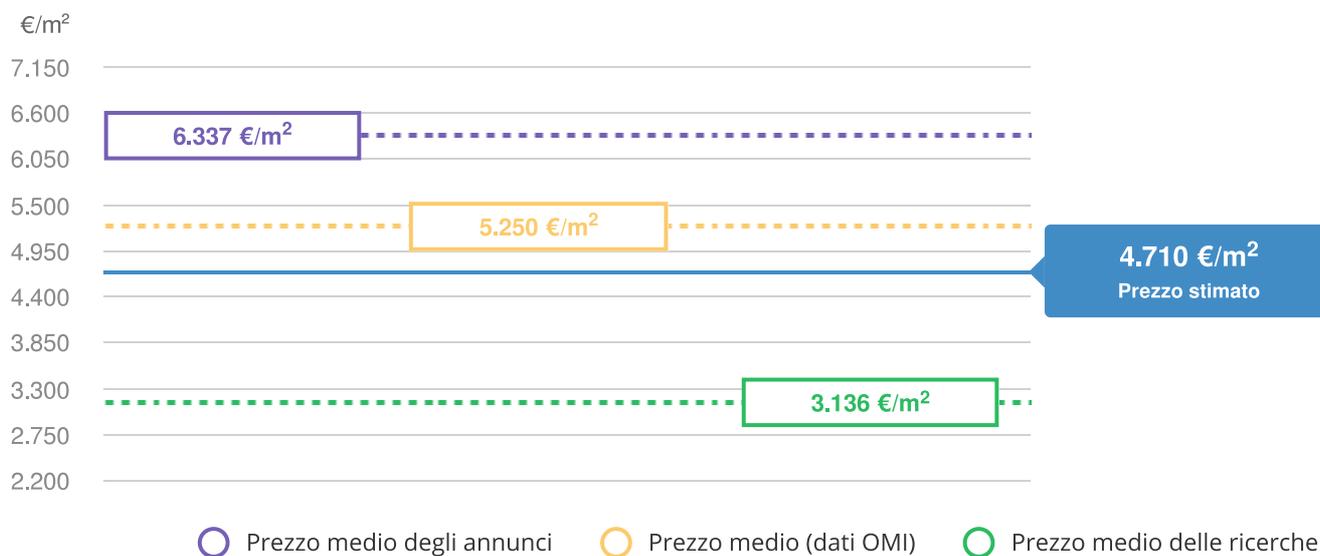
Valutazione complessiva

È riportato di seguito il valore stimato sia per la vendita che per l'affitto dell'immobile oggetto della valutazione, basato sulle analisi effettuate nelle precedenti sezioni del report



Posizionamento del mercato

Nel seguente grafico sono riportati i prezzi medi analizzati nel report confrontati con la valutazione finale dell'immobile di riferimento. È opportuno tenere a mente che un corretto posizionamento nel mercato incide radicalmente sul tempo di vendita di un immobile.



Proposta di prezzo in pubblicità

Per la vendita dell'immobile, l'agente immobiliare propone di pubblicare il seguente prezzo:

500.000 €

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

La tua agenzia immobiliare



Mario Rossi

✉ mario.rossi@info.com

☎ 333 33333333



Agenzia Roma Casamia

Via Guglielmo Marconi, 12
00030 - Gorga (RM)

✉ info@casamia.it

☎ 06 44444444

Gentile sig. Rubino, dall'analisi presente in questo report risulta che il suo immobile ha un'ottima posizione di mercato rispetto a quelli simili della zona. Le caratteristiche dell'appartamento e il buono stato dell'edificio contribuiscono a ottenere un prezzo stimato di vendita di 438.000 € e un prezzo stimato di affitto di 1.610 € al mese, valori più alti rispetto ai prezzi medi di compravendita di zona.

Rispetto ad altre zone del comune di Roma, la zona in cui è posizionato il suo immobile è molto attrattiva e presenta un basso tempo di permanenza medio sul mercato.

Attualmente, ci sono 1410 persone che stanno cercando soluzioni analoghe a questo immobile. Del gruppo preso in considerazione, data l'alta corrispondenza tra le caratteristiche ricercate e le caratteristiche della proprietà, 181 persone sono state classificate come potenziali acquirenti.

Per la vendita dell'immobile, la nostra agenzia propone un prezzo di partenza in pubblicità di 500.000 €, perfettamente in linea con il prezzo in pubblicità del mercato.

Consigliamo di iniziare subito con la pubblicazione di un annuncio di vendita dell'immobile perchè il prezzo medio che i potenziali acquirenti stanno inserendo per ricercare soluzioni simili ha subito un calo del 2% negli ultimi tre mesi e potrebbe scendere ulteriormente.

Foto



Planimetria

