

# Valutazione dell'immobile

Immobile situato in  
Via Di Novoli, Firenze

per Mario Rossi

 **RealPrice**

IL TOOL PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

REPORT DEL  
13 giugno 2019

# Indice

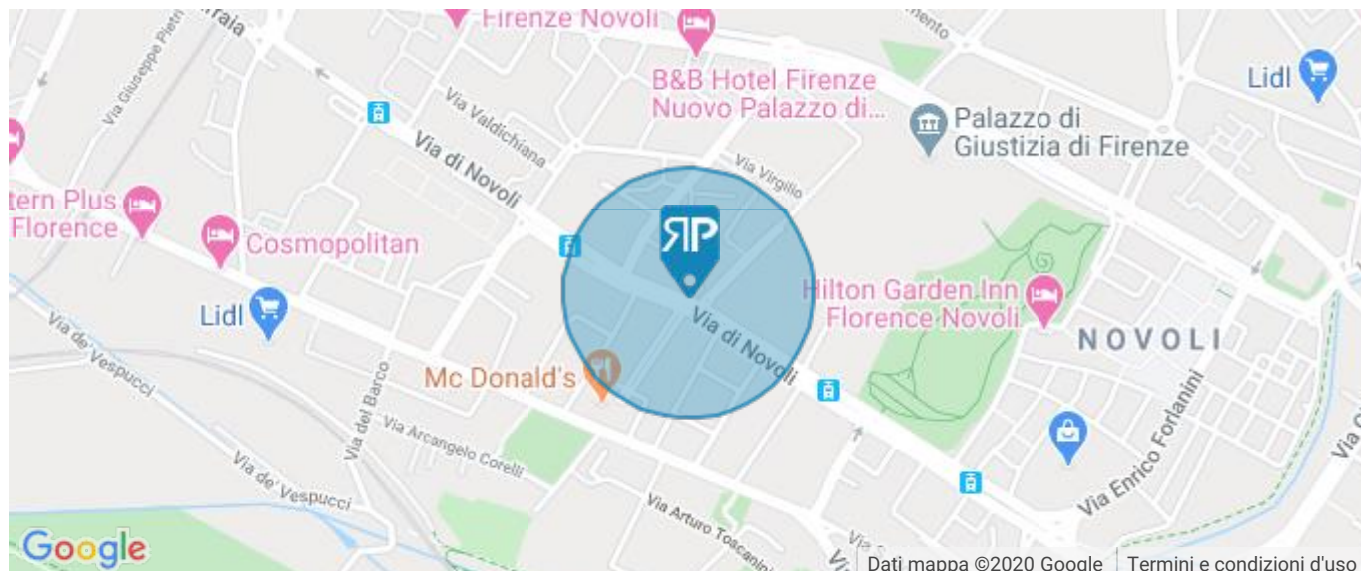
Dati dell'immobile	3
Analisi dei prezzi	4
Composizione dei risultati analizzati	5
Analisi basata sulle richieste	6
Analisi dei comparabili	7
Dati OMI	8
Comparazione dei prezzi	9
Venduti	10
Valutazione RealPrice	11
La nostra agenzia	12
Perchè scegliere noi	13

# Dati dell'immobile

## UBICAZIONE E ZONA DI RICERCA

Indirizzo: Via Di Novoli, Firenze

Area di ricerca: 0,15 km<sup>2</sup> circa



## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Ecco un breve riepilogo del campione che stiamo analizzando, basato sui dati in nostro possesso:

Tipologia: Appartamento

Locali: 5

Condizioni: Ottime

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano 2°, con ascensore

Anno: oltre i 40 anni

### Coefficiente di rivalutazione

+9 %

RISPETTO ALLA MEDIA DI RIFERIMENTO

Indica la variazione di prezzo di questo immobile rapportata alle condizioni medie degli altri immobili nella zona di riferimento

### Analisi superfici

	MQ	MQ COMM.
Immobile	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup> c
Posto auto	15 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> c
Balcone	6 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> c
<b>Superficie commerciale totale:</b>		<b>115 m<sup>2</sup></b>

# Analisi di 307 prezzi

## ANALISI PREZZI IN PUBBLICITÀ

Si basa sul confronto dei prezzi di annunci recuperati da varie fonti. Il valore è una sintesi di come il mercato immobiliare si sta comportando nella zona prescelta ed è indice dei prezzi che sono richiesti da chi vende.



## ANALISI DELLE VALUTAZIONI DEGLI AGENTI

In questa sezione vengono analizzate le valutazioni effettuate da agenti immobiliari professionisti e vengono confrontate in modo congruo per fornire un'idea del prezzo a cui vengono proposti gli immobili.



## ANALISI DEL VENDUTO

Questa sintesi si basa sullo storico di tutte le vendite effettuate di recente nella zona selezionata. Tutti i dati trovati vengono analizzati e viene riportato il valore più consono all'immobile di riferimento.

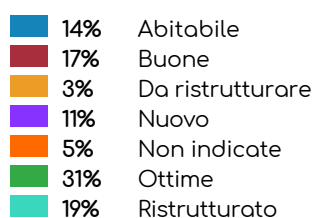
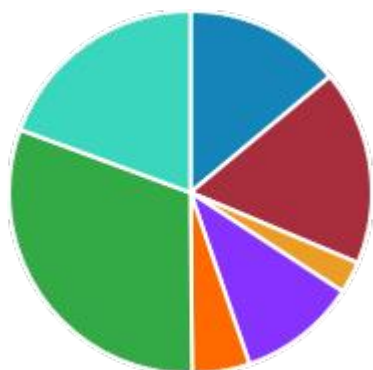


# Composizione dei risultati analizzati

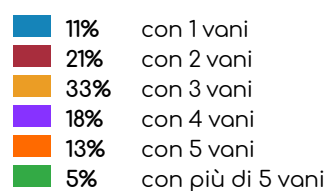
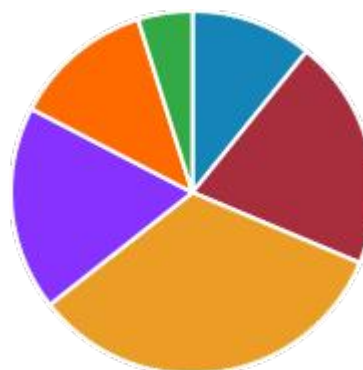
La nostra ricerca ha trovato molti annunci che differiscono dal tuo immobile da analizzare.

Qui di seguito indichiamo la composizione dei risultati trovati evidenziando quali siano le differenze in modo da tenerne conto nel momento in cui confronteremo gli immobili.

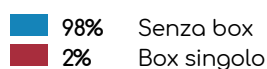
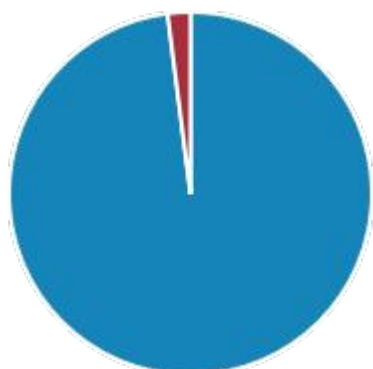
## CONDIZIONI



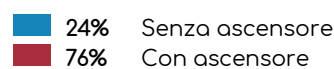
## VANI



## BOX



## ASCENSORE



# Analisi basata sulle richieste

Abbiamo riscontrato una serie di richieste che coincidono con l'immobile che stiamo valutando.

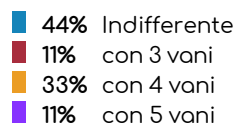
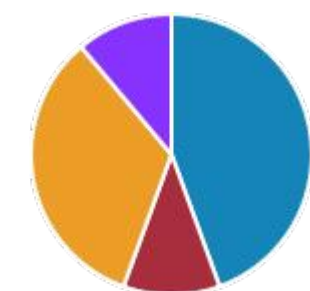
Tenere conto del prezzo della richiesta ci permette di considerare anche il range di quello che potrebbero offrire i potenziali acquirenti per valutare meglio l'immobile.



## COMPOSIZIONE DELLE RICHIESTE

Andiamo ad analizzare nello specifico cosa gli acquirenti stanno richiedendo.

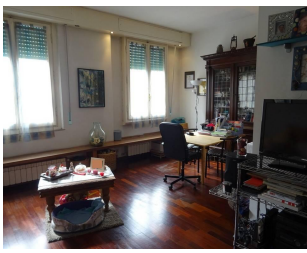



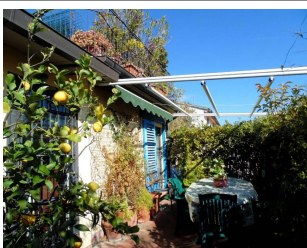
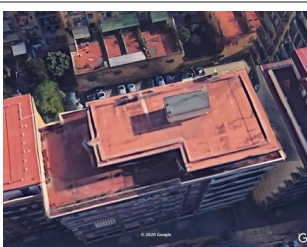
VANI



ASCENSORE



# Analisi dei comparabili

	<h3>Appartamento a Firenze</h3> <p>ZONA NOVOLI</p> <p>✚ Superficie: 100 mq ■ 5 vani ↔ Distanza: 153 metri</p> <p>1° piano 🚪 Ascensore</p> <p>Prezzo richiesto € 315.000</p> <p>Prezzo al mq € 3.150</p> <p>Affinità 93%</p> <p>Permanenza 85 giorni</p>
	<h3>Appartamento a Firenze</h3> <p>✚ Superficie: 120 mq ■ 5 vani ↔ Distanza: 60 metri</p> <p>7° piano 🚪 Ascensore</p> <p>Prezzo richiesto € 350.000</p> <p>Prezzo al mq € 2.917</p> <p>Affinità 92%</p> <p>Permanenza 115 giorni</p>
	<h3>Appartamento a Firenze</h3> <p>ZONA NOVOLI</p> <p>✚ Superficie: 120 mq ■ 5 vani ↔ Distanza: 45 metri</p> <p>4° piano 🚪 Ascensore</p> <p>Prezzo richiesto € 295.000</p> <p>Prezzo al mq € 2.458</p> <p>Affinità 90%</p> <p>Permanenza 94 giorni</p>
	<h3>Appartamento a Firenze</h3> <p>ZONA NOVOLI</p> <p>✚ Superficie: 120 mq ■ 5 vani ↔ Distanza: 9 metri</p> <p>🚪 3 camere 4° piano 🚪 Ascensore</p> <p>Prezzo richiesto € 290.000</p> <p>Prezzo al mq € 2.417</p> <p>Affinità 90%</p> <p>Permanenza 11 giorni</p>
	<h3>Attico a Firenze</h3> <p>ZONA NOVOLI</p> <p>✚ Superficie: 130 mq ■ 5 vani ↔ Distanza: 210 metri</p> <p>🚪 2 bagni 6° piano 🚪 Ascensore</p> <p>Prezzo richiesto € 398.000</p> <p>Prezzo al mq € 3.062</p> <p>Affinità 89%</p> <p>Permanenza 83 giorni</p>
	<h3>Attico a Firenze</h3> <p>✚ Superficie: 102 mq ■ 5 vani ↔ Distanza: 158 metri</p> <p>100° piano 🚪 Ascensore</p> <p>Prezzo richiesto € 388.000</p> <p>Prezzo al mq € 3.804</p> <p>Affinità 87%</p> <p>Permanenza 1 giorno</p>

# Dati OMI



## Cosa sono i dati OMI?

I Dati OMI sono raccolte semestrali effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che vengono raggruppate per macro zone (dette fasce) geograficamente determinate entro cui si trovano gli immobili e successivamente suddivisi per tipologie e stato conservativo.

A fini di comparazione si allegano i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla zona, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'immobile in oggetto di questa relazione.

FASCIA OMI	SEMESTRE
D20	2° 2018
COMUNE	
FIRENZE (FI)	
ZONA OMI	
NOVOLI - CARRAIA	
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO
Abitazioni civili	Normale

VALORE MINIMO

€ 1.900 /mq

VALORE MEDIO

€ 2.150 /mq

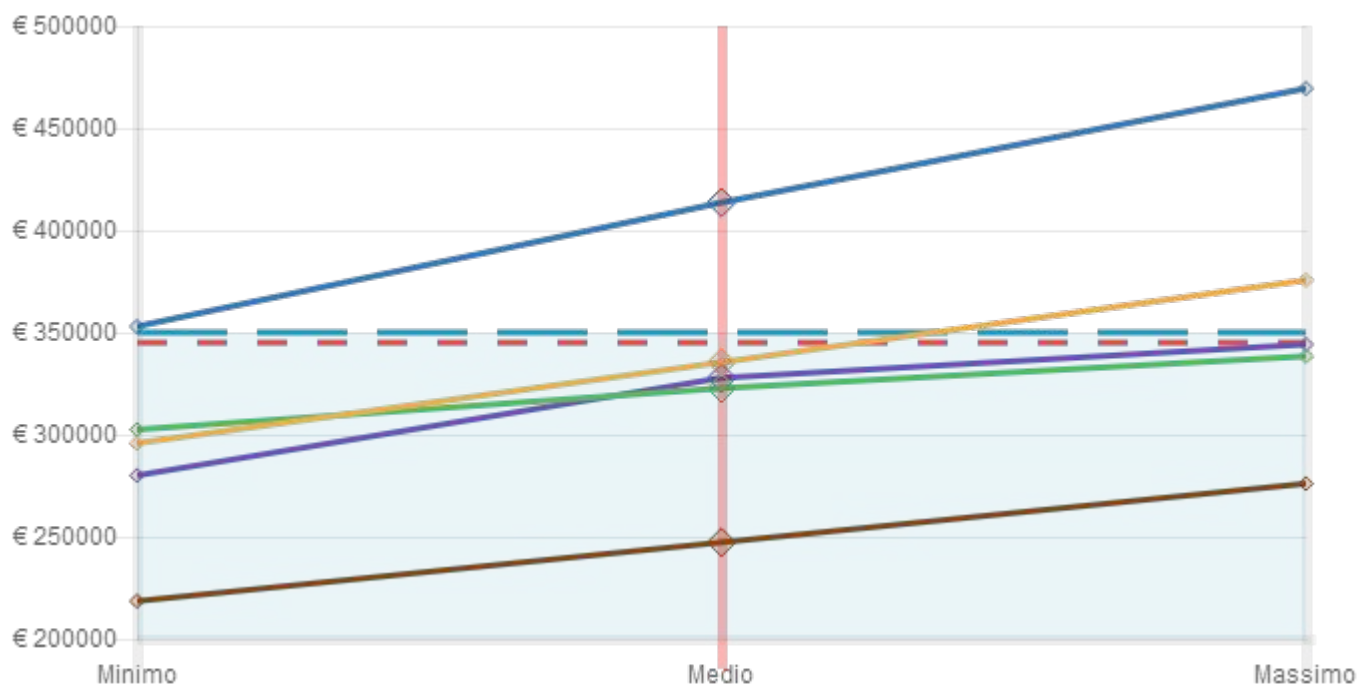
VALORE MASSIMO

€ 2.400 /mq



# Comparazione dei prezzi

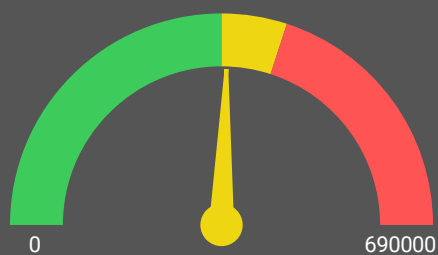
Nel seguente grafico vengono rappresentati i prezzi sopra riportati per valutare il corretto posizionamento del prezzo di richiesta del cliente, confrontato ai competitors e al più probabile valore di mercato.



## LEGENDA

- ◆ Prezzi in pubblicità
- ◆ Prezzi delle valutazioni
- ◆ Prezzi del venduto
- ◆ Prezzi delle richieste
- ◆ Dati OMI
- ◆ Prezzo RealPrice
- - - Prezzo richiesto dal cliente

### RICHIESTA DEL CLIENTE



€ 350.000

### DIFFERENZA PREZZI

- 15% rispetto alla media dei prezzi in pubblicità
- +4% rispetto alla media delle valutazioni
- +8% rispetto alla media del venduto
- +7% rispetto alle richieste
- +1% rispetto al valore RealPrice

# Venduti

Qui di seguito vengono elencati i venduti simili all'immobile di riferimento per poter confrontare prezzi e tempi di vendita



## Appartamento a Firenze

VIA DI NOVOLI

- ✚ Superficie: 100 mq
- ▣ 5 vani
- ↔ Distanza: 5 metri
- 1° piano
- 🚪 Ascensore

Prezzo di vendita  
€ 240.000

Prezzo al mq  
€ 2.400 / mq

Tempo di vendita  
188 giorni



## Appartamento a Firenze

PIAZZA DELL'ELBA

- ✚ Superficie: 105 mq
- ▣ 5 vani
- ↔ Distanza: 20 metri
- 1° piano
- 🚪 Ascensore

Prezzo di vendita  
€ 260.000

Prezzo al mq  
€ 2.476 / mq

Tempo di vendita  
498 giorni



## Appartamento a Firenze

VIA DI NOVOLI

- ✚ Superficie: 90 mq
- ▣ 5 vani
- ↔ Distanza: 5 metri
- 1° piano
- 🚪 Ascensore

Prezzo di vendita  
€ 220.000

Prezzo al mq  
€ 2.444 / mq

Tempo di vendita  
498 giorni



## Appartamento a Firenze

VIA TAGLIAFERRI

- ✚ Superficie: 80 mq
- ▣ 4 vani
- ↔ Distanza: 193 metri
- 1° piano
- 🚪 Ascensore

Prezzo di vendita  
€ 170.000

Prezzo al mq  
€ 2.125 / mq

Tempo di vendita  
245 giorni

# Valutazione RealPrice

Basandosi sui dati che sono riportati su questo documento, ed analizzando attentamente la situazione dell'immobile nella sua complessità, ivi inclusi posizione, orientamento, prestigio della zona, pregi, difetti e molto altro ancora, siamo giunti a determinare il valore complessivo finale.

Il prezzo qui di seguito riportato esprime pertanto non soltanto un'opinione del valutatore ma un'oggettiva analisi della situazione.



VALORE CALCOLATO REALPRICE

€ 345.000

Indice di affidabilità: 95%

I valori riportati in questo report rappresentano soltanto un ausilio alla stima dell'immobile. Essi hanno carattere puramente indicativo e sono suscettibili di consistenti variazioni.

# La nostra agenzia

## IL TUO VALUTATORE



**Mario Rossi**

Agente immobiliare



## AGENZIA IMMOBILIARE DEMO

Località La Torre 14/H  
50038 Scarperia e San Piero (FI)  
P. IVA: 06848000482  
Cod. fisc.: 06848000482

I NOSTRI CONTATTI:

☎ 055 84.02.740 ✉ [info@realprice.it](mailto:info@realprice.it)

🌐 <http://www.realprice.it>

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Etiam vitae tellus finibus, tempus eros ut, vulputate nibh. Sed eu quam porta, semper metus accumsan, aliquam orci. Integer consequat ullamcorper massa, in dignissim massa sagittis ornare. Aenean et leo aliquet, iaculis nisi ac, faucibus metus. Cras sollicitudin pretium urna. Proin molestie erat mi, quis sodales eros dignissim non. Phasellus tincidunt, libero et gravida dictum, sem ligula rutrum eros, in vulputate turpis lectus ac dui. Pellentesque habitant morbi tristique senectus et netus et malesuada fames ac turpis egestas. Integer lacinia risus in nisi finibus, vel congue dolor venenatis. Ut euismod turpis tristique, dapibus nulla quis, gravida ex. Duis sit amet luctus est, vel eleifend elit. Proin mattis ac mauris maximus luctus. Sed hendrerit condimentum accumsan.

Nulla luctus sagittis nibh, vel consectetur arcu sollicitudin quis. Aliquam pharetra consequat metus eget tristique. Vivamus iaculis, felis vel rutrum dignissim, ex lorem aliquam sapien, eget laoreet diam magna in dolor. Nunc non enim turpis. Mauris et tincidunt ex. Integer facilisis sapien eu mattis gravida. Duis condimentum mi a diam sagittis, in efficitur lectus tincidunt.

# Perchè scegliere noi



Se vi state domandando perchè conviene affidarsi a noi per vendere il vostro immobile, la risposta è molto semplice: perchè **non siamo soltanto una singola agenzia** ma un **network di professionisti** a vostra disposizione che collaborano tra loro grazie ad un **sistema di condivisione integrato** che noi chiamiamo MLS (Multiple Listing Service).

Ecco dunque più importanti motivi per cui oltre 1 milione di clienti ci hanno scelto:

- ✓ Affidate **in esclusiva** il vostro immobile ad un'unica rete composta da oltre **4.200** operatori in tutta Italia
- ✓ Abbiamo oltre **200.000** potenziali acquirenti nel territorio italiano
- ✓ Avrete **un unico referente** che vi relazionerà con tutte le altre agenzie
- ✓ Statisticamente siamo **3 volte** più veloci di una singola agenzia nella vendita
- ✓ Migliorate la **qualità** dell'offerta sul mercato, eliminando duplicati con caratteristiche differenti o con prezzi non aggiornati
- ✓ **Attirate l'attenzione** dei potenziali acquirenti puntando su una piattaforma capillare sul territorio
- ✓ Perchè garantiamo il **massimo rispetto** della **privacy** del cliente



 **RealPrice**

IL TOOL PER LA  
VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE

[www.realprice.it](http://www.realprice.it)