



VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Data Valutazione 21-08-2024
cod. 240821232866c65c035d5cf

ABITAZIONI CIVILI



Abitazioni
Civili



Dati Socio
Econom.



Territorio &
Urbaniz.



Analisi di
mercato



Storico di
mercato



consulente Evvivacasa

Fonte dati e metodologie: Istat, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate, Ministero Economia e delle Finanze, OMI, BorsinoNetwork, Gestionali immobiliari, Aggregatori immobiliari.



Sommario report di valutazione immobiliare

COVER

Pagina 1-2

- Copertina
- Sommario valutazione

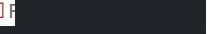
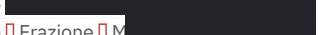
DATI VALUTAZIONE

Pagina 3

- Valutatore e committente
- Immobile oggetto di valutazione
- Proprietà e dati catastali
- Ubicazione immobile
- Dati territoriali comunali

CONTESTO SOCIO ECONOMICO ED URBANIZZAZIONE TERRITORIO

Pagine 4-5

- Indicatori socio-economici 
- Indicatori socio-economici 
- Urbanizzazione 
- Urbanizzazione 

ANDAMENTO E CONSISTENZA MERCATO IMMOBILIARE TERRITORIO

Pagine 6-7

- Dinamicità di mercato
- Andamento quotazioni comunali
- Andamento compravendite comunali
- Ripartizione compravendite comunali
- Storico vendite immobili residenziali
- Storico vendite immobili non residenziali
- Storico vendite immobili Pertinenziali

DATI ZONA IMMOBILIARE UBICAZIONE IMMOBILE

Pagina 8

- Mappa zona e dati urbanizzazione
- Livello quotazioni di zona
- Andamento quotazioni di zona
- Andamento compravendite di zona

VALUTAZIONE IMMOBILE

Pagine 9-10-11

Superfici immobile
Caratteristiche Immobile
Vista aerea
Composizione & Dotazioni immobile
Dati & Dotazioni edificio
Metodo & Fonte dati valutazione
Fascia di prezzo
Valutazione risultante

-

ALLEGATI

Pagine seguenti

VALUTATORE E COMMITTENTE

cod. 240821232866c65c035d5cf

 Valutatore

Silvia Forte

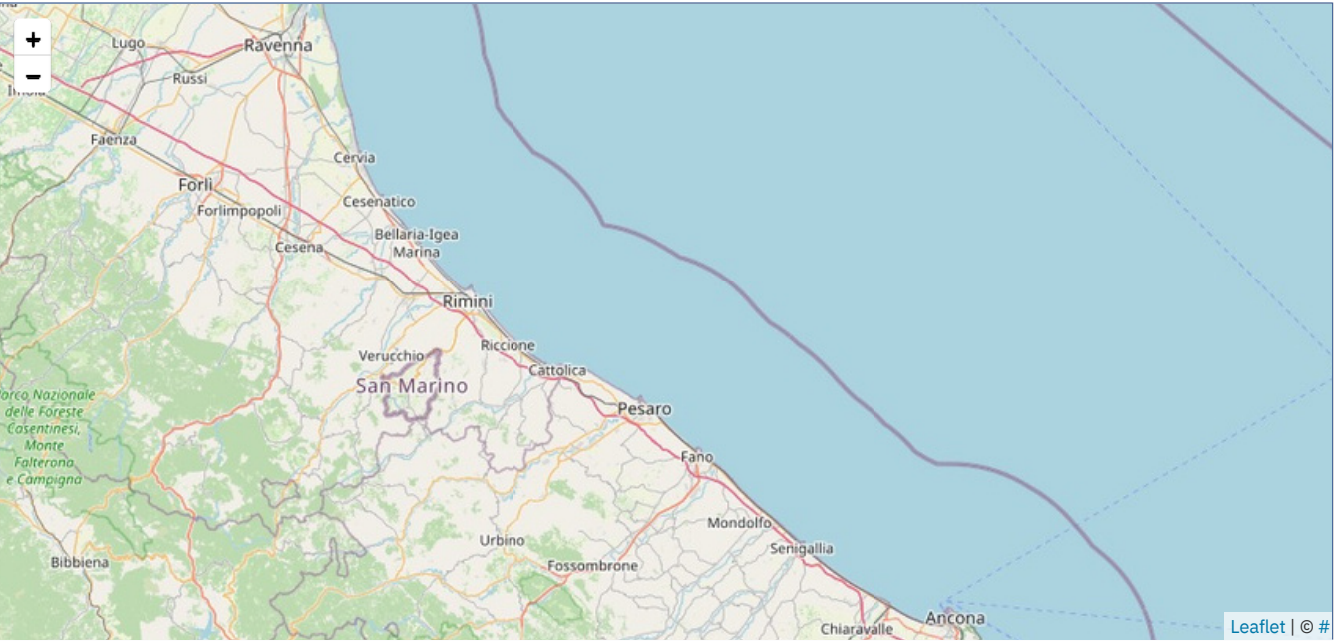
 Committente

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia immobiliare	Indirizzo
ABITAZIONI CIVILI	10
Intestazione	Dati catastali
...	Codice ca
Tipo proprietà	Stato locativo
Intera proprietà	Immobile Libero

UBICAZIONE IMMOBILE

Frazione	Zona immobiliare



DATI TERRITORIALI

Ubicazione comune	Abitanti comune	Grado urbanizzazione
Area di cintura	14.338	Medio alto (110,6 fabbricati/kmq)
Altezza & Zona climatica	Estensione territoriale	Rischio sismico
Pianura (144 mt. slm) - Z.Clim. E	Medio piccola (22,8 kmq)	Medio

INDICATORI SOCIO ECONOMICI

cod. 240821232866c65c035d5cf

Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

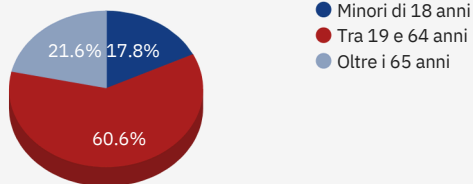
Indicatori Principali

Andamento Demografico (2018-2023)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Stabile (0%)	Nella media (16.513 €/annui)	Media (9,7% della popolazione)
Il l'andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.	Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.

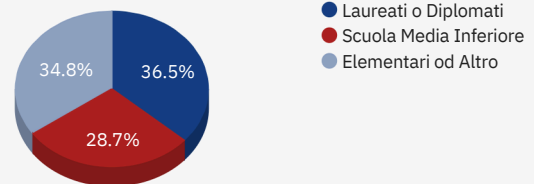
Dettaglio indicatori

Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
14.338	5.170	Medi (2,27 componenti)
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio (21,6% oltre 65 anni)	Nella media (36,5% dipl./laur.)	Media (37,1% del totale redditi)
Livello pendolarismo	Prevalenza redditi	
Medio (26,5% della popolazione)	Turistici	

Fasce età abitanti nel Comune



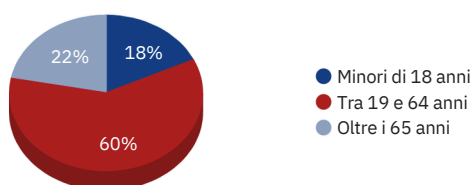
Livello istruzione nel Comune

INDICATORI SOCIO ECONOMICI

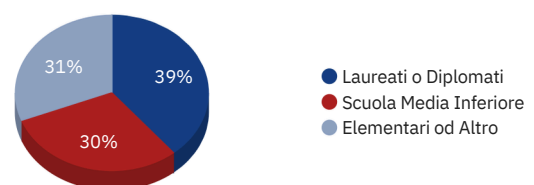
Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Numero Abitanti Frazione	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
6.465 (10,1 % Stranieri)	2.869	Medi (2.25 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Medio (22% Oltre 65 Anni)	Nella Media (39,0% Dipl./Laur.)	Media (9,4% Disoccupati)

Fasce età abitanti Frazione



Livelli istruzione abitanti Frazione

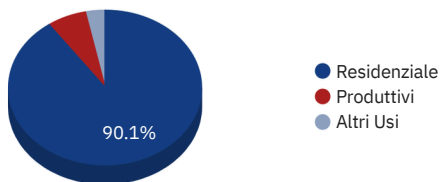


DATI URBANIZZAZIONE

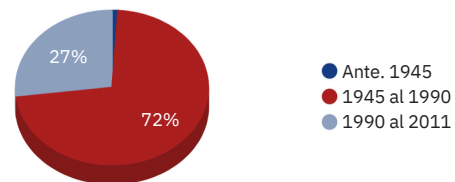
cod. 240821232866c65c035d5cf

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
Medio alto (110,6 fabbricati/kmq)	Medio bassa (0,49 abitazioni per abitante)	Medio alta (34,2%)
 Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.	 Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.	 Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
2.525	Media (3,29% dello stock)	Bassa (6,57% dello stock)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
7.026 (79,36% di proprietà)	Medio bassa (3,2 abitazioni per edificio)	Media (103,3 mq)

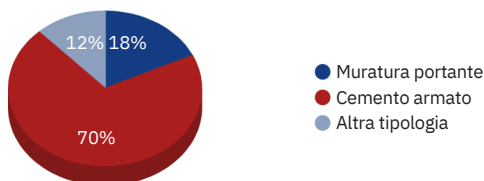
Destinazione uso edifici nel comune



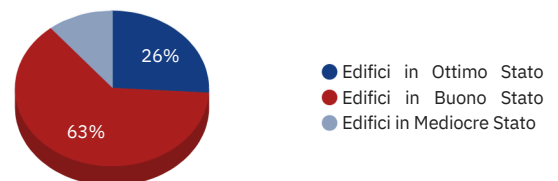
Epoca costruzione edifici nel comune



Tipologia costruttiva edifici nel comune

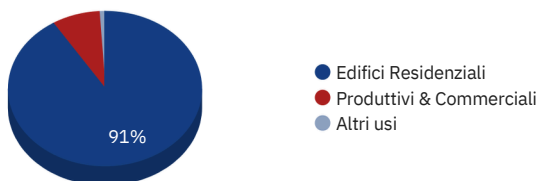


Stati conservazione edifici nel comune

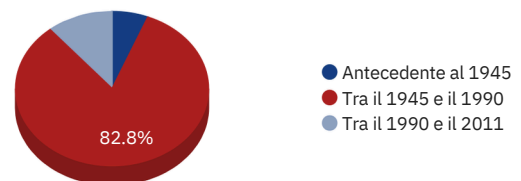
DATI URBANIZZAZIONE

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
1.166	Molto Bassa (1% Inutilizzati)	Media (8%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
4.488 (78% Di Proprietà)	Media (4.25 Abitazioni Per Edificio)	Media (97.31mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
6.09	Media (0.69 Abitazioni Per Abitante)	Alta (41% Dello Stock Residenziale)

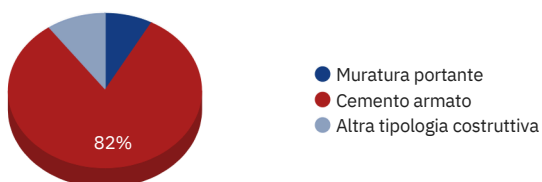
Destinazioni uso edifici Frazione



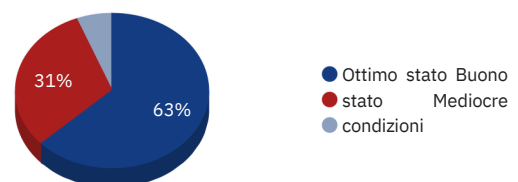
Epoca costruzione edifici Frazione

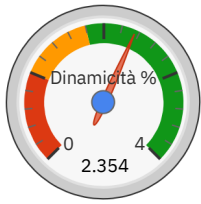


Tipologia costruttiva edifici Frazione



Stato conservazione edifici Frazione



DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ☐

Medio alta (Vendute il 2,35% di 7.026 abitazioni)

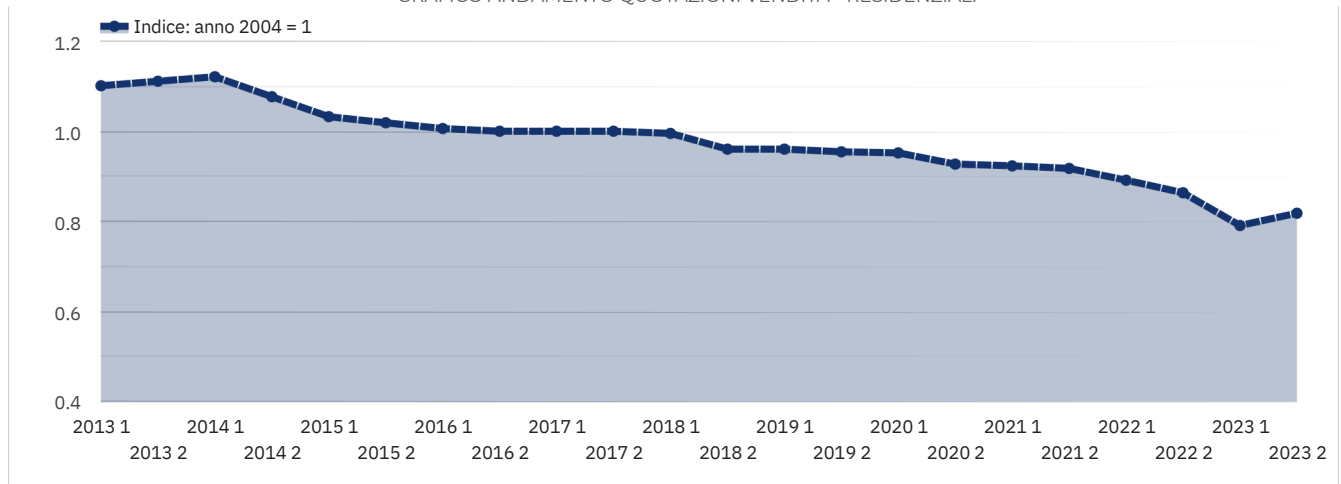
La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

ANDAMENTO QUOTAZIONI ☐

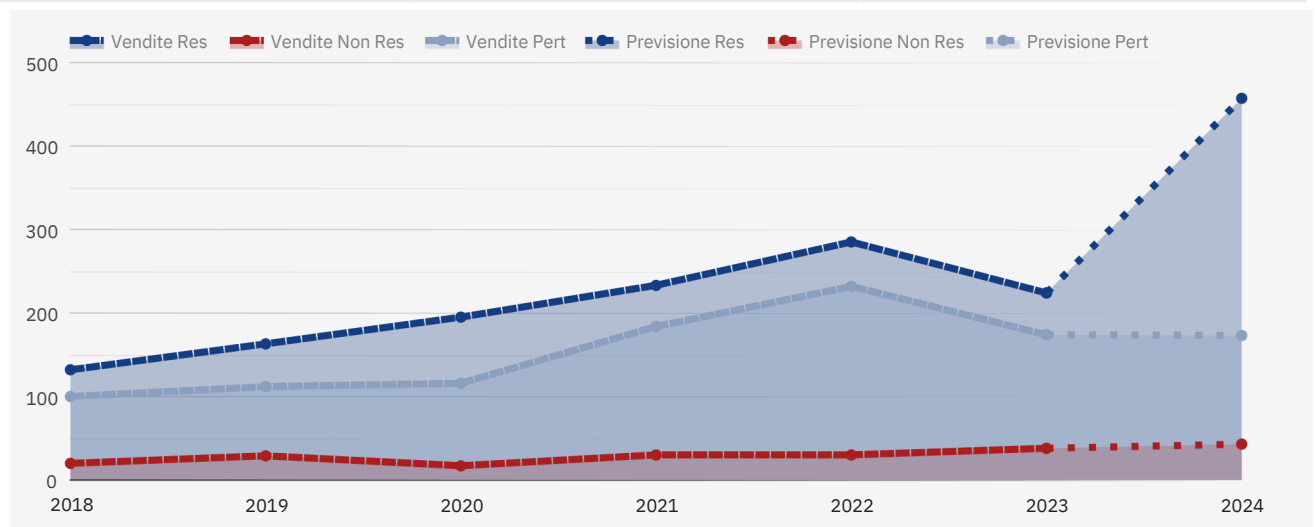
cod. 240821232866c65c035d5cf

Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
-5.19 % annuo	-4 % annuo	-5.56 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI

ANDAMENTO COMPRAVENDITE ☐

Andamento Vendite Residenziali	Andamento Vendite Non Residenziali	Andamento Vendite Pertinenziali
-21,27%	+25,83%	-25%
Provvisorio 2024 +104,43%	Provvisorio 2024 +14,08%	Provvisorio 2024 -0,12%



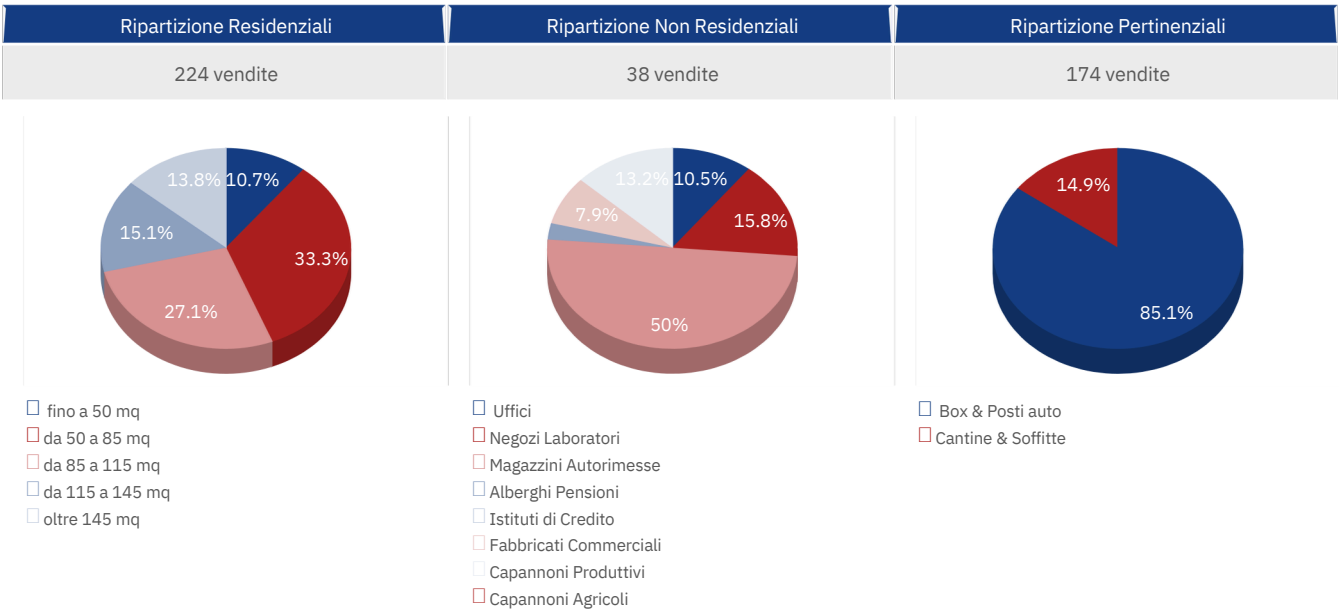
NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.



RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE ☐

COD. 240821232866C65C035D5CF

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).



STORICO COMPRAVENDITE ☐

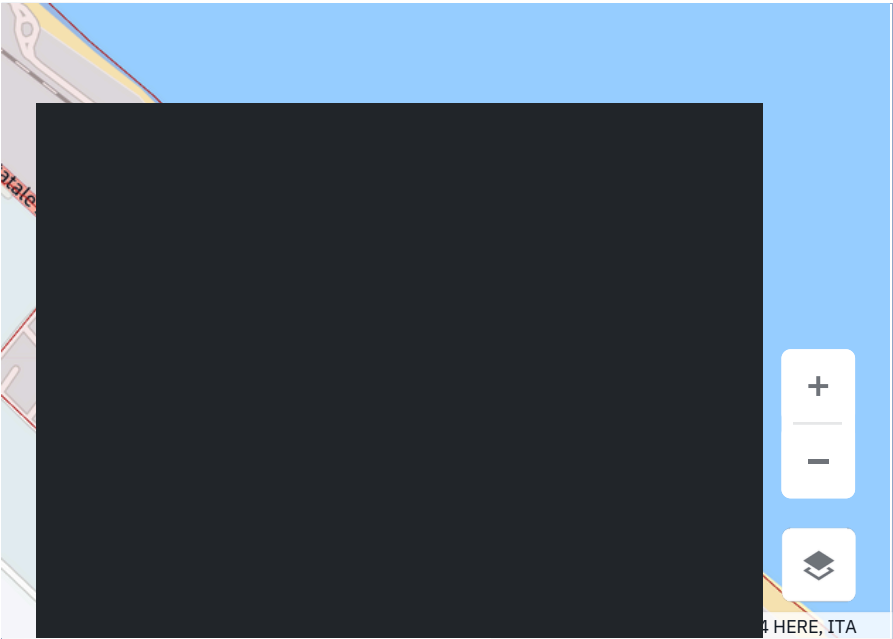
Storico Residenziali						
Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2023	24	75	61	34	31	225
2022	26	120	69	33	36	284
2021	24	85	56	34	34	233
2020	19	106	35	18	17	195
2019	14	64	39	27	20	164
2018	13	50	37	21	11	132
Media	20	83	49	27	24	205

Storico Non Residenziali									
Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	6	4	19	1	3	0	0	5	38
2022	7	2	16	0	0	0	0	5	30
2021	7	4	12	0	2	0	0	5	30
2020	0	2	12	0	1	0	0	2	17
2019	12	1	11	1	1	0	0	3	29
2018	10	0	9	0	1	0	0	0	20
Media	7	2	13	0	1	0	0	3	27

Storico Pertinenziali			
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2023	149	26	175
2022	191	40	231
2021	158	25	183
2020	98	18	116
2019	98	14	112
2018	89	11	100
Media	130	22	152

ZONA IMMOBILIARE

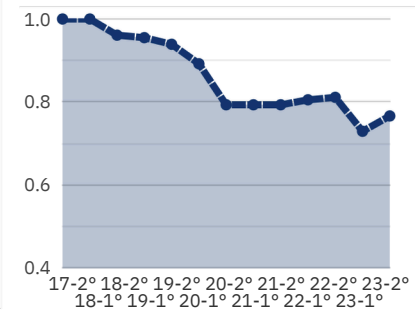
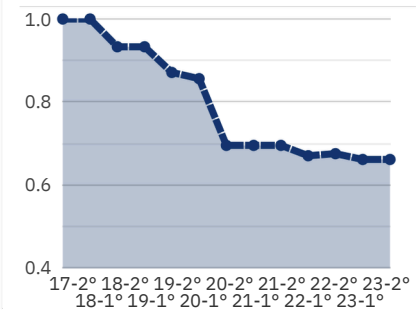
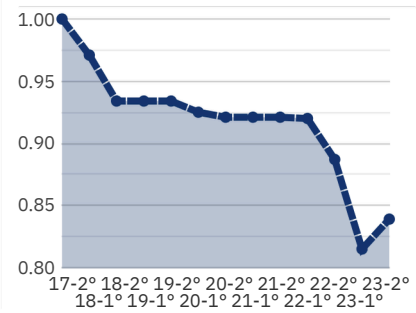
cod. 240821232866c65c035d5cf



Posizione zona
Periferia
□ Posizione della zona immobiliare rispetto al centro geografico comunale.
Tipologia prevalente
Abitazioni civili
□ Il dato indica la tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona immobiliare.
Stock residenziale
n.r.
□ Numero di unità immobiliari ad uso abitativo presenti nella zona immobiliare.

Livello quotazioni residenziali (abitazioni)	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni pertinenziali (box)
+5.7% Rispetto media comunale	+10.5% Rispetto media comunale	+4.65% Rispetto media comunale

Andamento quotazioni Residenziali	Andamento quotazioni non Residenziali	Andamento quotazioni Pertinenziali
-4.8% anno	-1.4% Anno	-5.55% Anno



1° semestre 2017 = 100%

SUPERFICI E VANI ACCESSORI ABITAZIONE

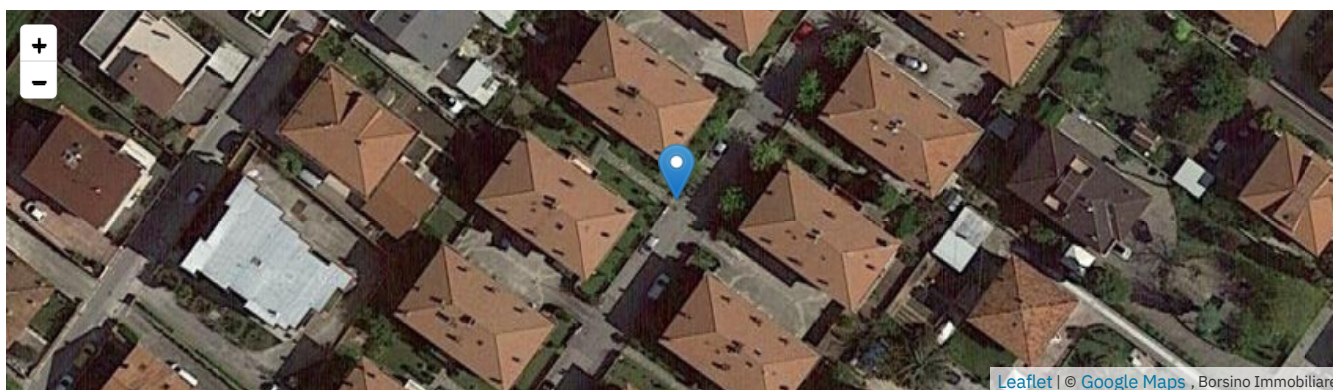
cod. 240821232866c65c035d5cf

Superfici Coperte		Superfici Scoperte	
M² coperti	107	M² balconi	16
Vani pertinenziali			
Assenti			
Box e Posti auto			
Box auto	Doppio (2 auto normali) (52 m²)		

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Piano immobile			
Piano principale	Piano Rialzato	Esposto come	Esposto come piano rialzato
Ascensore	non_influente		
Esposizione immobile			
Esposizione principale	Mista (interna/esterna)	Vista principale	Normale
N° affacci	Principalmente su 3 lati	Altezza soffitti	Nella media di zona
Grado di luminosità	Normale	Grado di rumorosità	Normale
Distribuzione superfici			
N° livelli interni	Disposto completamente su 1 livello	Distribuzione vani interni	Normale
Rapporto fra M²cop. e N° vani interni	Adeguate	Rapporto fra M²cop. e N° bagni	Adeguate
Stato di conservazione e Rifiniture			
Stato di conservazione interno	Ristrutturato	Qualità rifiniture	standard
Riscaldamento & Classe energetica			
Tipo riscaldamento	Autonomo	Classe energetica	...

VISTA AEREA





COMPOSIZIONE & DOTAZIONI IMMOBILE

cod. 240821232866c65c035d5cf

Descrizione Immobile



Rifiniture & Dotazioni immobile

Pavimentazioni

☐ Gres porcellanato

Serramenti

☐ Infissi pvc

☐ Tapparelle plastica

Impianti & Dotazioni

☐ Aria condizionata

DATI & DOTAZIONI EDIFICIO

Dati edificio

	Tipologia edificio	Civile (medio di zona)
	Ubicazione edificio	Edificio indipendente (non confinante con altri)
	Età edificio	20-40 anni
	Stato edificio	Buono stato

METODO & FONTE DATI

cod. 240821232866c65c035d5cf



Fonte dati

I dati sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali.



Metodo di valutazione applicato

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

VALUTAZIONE RISULTANTE



SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE

137 M²

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile (SCV) è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

VALORE MINIMO

€ 210000

(Pari a 1.532,84 €/m²)

VALORE MEDIO

€ 220.000

(Pari a 1.605,83 €/m²)

VALORE MASSIMO

€ 230.000

(Pari a 1.678,83 €/m²)

I Valori sopraindicati sono gli importi stimati (più probabili) al quale l'immobile può essere venduto o locato (canone mensile) alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La presente valutazione è stata redatta nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.

Data valutazione

consulente Evvivacasa



Il nostro staff, sul modello vincente dello studio associato, è composto da vari collaboratori che sono tutti agenti immobiliari professionali con esperienza pluriennale. Prima di questa esperienza sono stati affiliati a marchi di primario livello sia nazionali e sia internazionali, quindi hanno acquisito metodologie all'avanguardia e una rigorosa disciplina professionale che porta sicuri risultati per la clientela. Ci avvaliamo inoltre della collaborazione pro-attiva con altre agenzie del territorio per concludere acquisti e vendite velocemente, nel miglior interesse di chi ha fiducia nel nostro operato affidandoci incarichi esclusivi sia per la vendita e sia per la ricerca/acquisto. Nella nostra sede trovate anche un ufficio tecnico, un consulente mutui e finanziamenti e una amministratrice di condominio.

Il Valutatore



consulente Evvivacasa

Silvia Forte

393 98 82 848

sforte@evvivacasa.info

Specializzazioni & Area operativa
settore residenziale (provincia di Ancona)

