

Analisi di mercato

personalizzata del 17/02/2022



Dati immobile:

Città: **Guidonia Montecelio**

Indirizzo: **Via Cavour s.n.c.**

Tipologia: **Appartamento**

Stato: **Buono stato**


Superficie: **86 mq**

Classe energetica: **G**



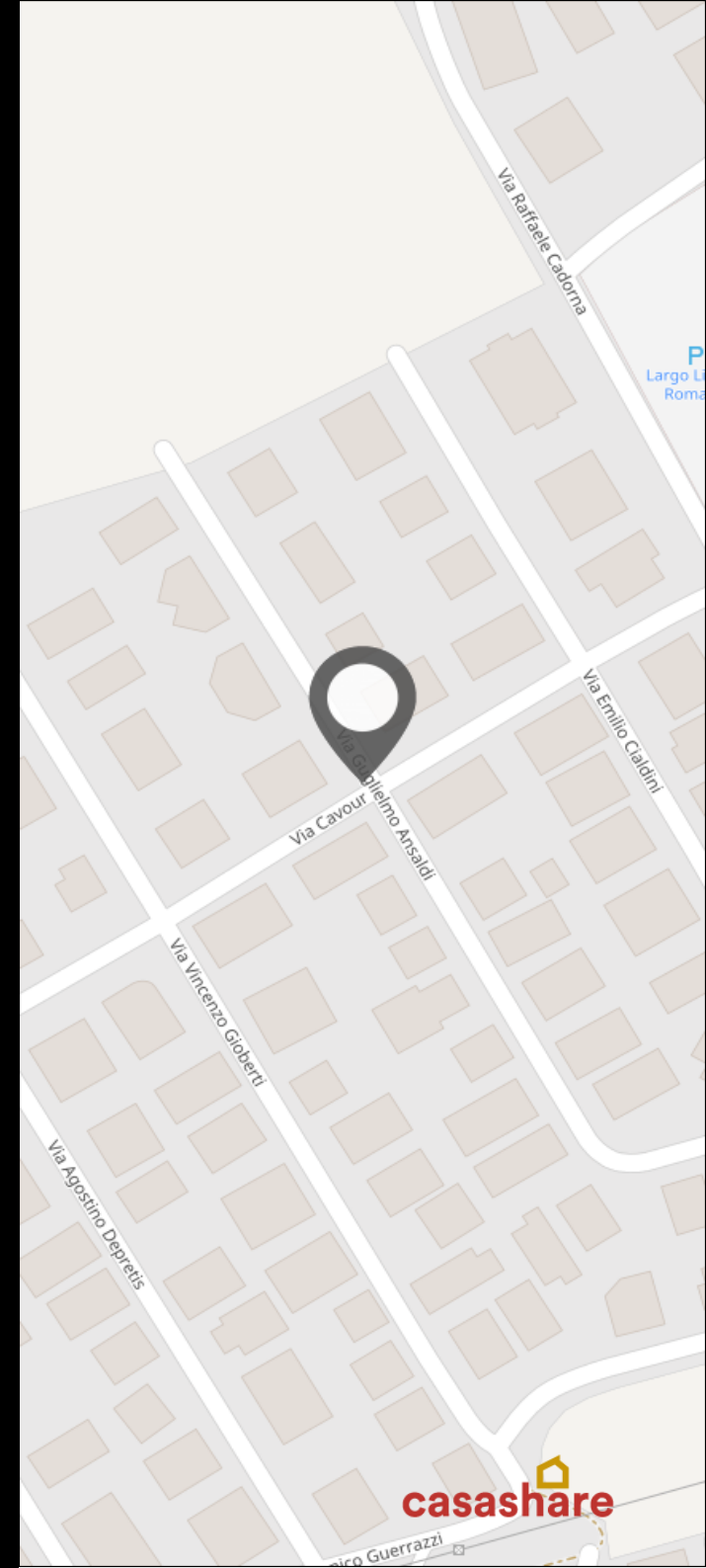
Casanet Agency

Casanet Agency

 0774535958

 tiburnoimm@casanetagency.com

 www.casanetagency.com



Composizione popolazione residente di zona

% famiglie proprietarie o in affitto:

Proprietarie	80%
In affitto	20%

% componenti nucleo familiare:

Fino a 2	43%
Oltre i 2	57%

% residenti lavorativamente occupati:

Occupati	92%
Disoccupati	8%

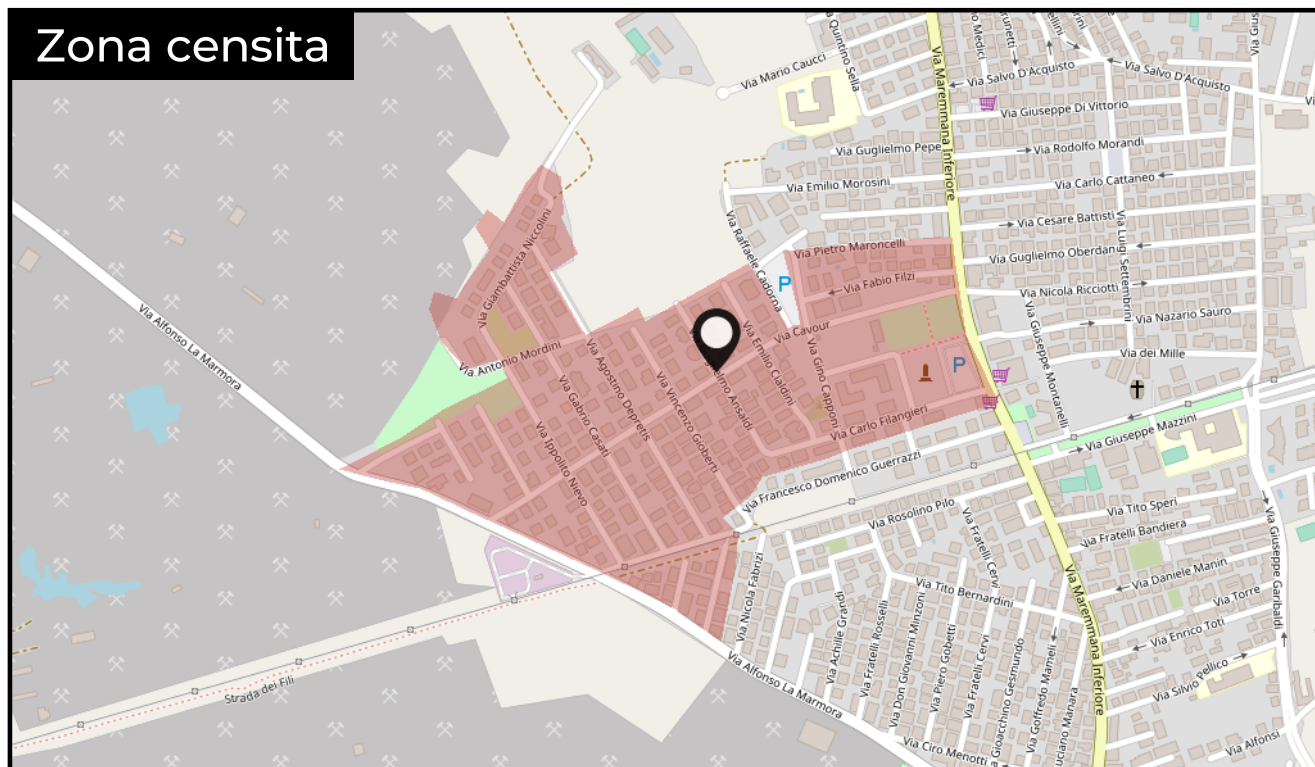
% residenti pendolari:

Pendolari	51%
Non pendolari	49%

% popolazione di zona per istruzione:

nessun titolo	9%
elementare	18%
media inferiore	33%
media superiore	34%
laurea	6%

Zona censita



% popolazione di zona per età:

minore di 20 anni	29%
21/30 anni	13%
31/40 anni	20%
41/50 anni	25%
oltre i 51 anni	14%

% popolazione di zona per nazionalità:

Italiana	94%
Straniera	6%

Luoghi d'interesse nelle vicinanze



Connessione Cablata Internet

Navigare su Internet da linea fissa (cablata) oggi vuol dire farlo tramite connessione **ADSL o Fibra Ottica**. Si tratta delle due principali tecnologie presenti in Italia.

Per questo immobile sono stati rilevati:

Tipo di connessione:



FTTC

Fiber to the cabinet

Le connessioni attualmente disponibili sono di tre tipi: la **FTTH - Fiber to the Home** (una rete fibra fino all'abitazione); la **FTTC - Fiber to the Cabinet** (una rete composta da fibra e rame. Con la fibra presente fino all'armadio di strada); la **FTTE - Fiber to the Exchange** (una rete in rame senza fibra che non supporta prestazioni a banda ultra larga anche detta ADSL).

Banda minima:

Max Download

Max Upload



**108.41
Mbps**

**22.06
Mbps**

Il tipo di copertura rilevato non può garantire il buon esito di un'eventuale attivazione del servizio verificato, né le prestazioni riguardanti la velocità di connessione, che potrebbero essere influenzate da problematiche tecniche imputabili alla rete fisica di accesso. Tali possibili inconvenienti sono indipendenti dalla nostra volontà.

Costi per riscaldamento e raffrescamento

La classe energetica del tuo immobile è:



< 3,5 EP

Immobili simili in vendita

suddivisi per classe - 5 immobili



La spesa media necessaria per climatizzare questo immobile è:

1.393,92 €

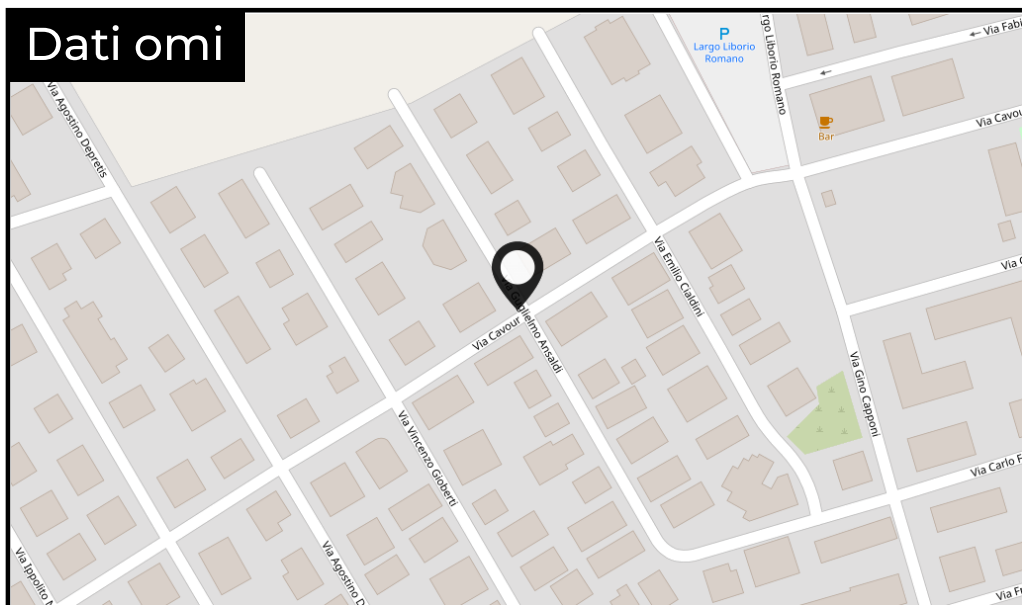
/ anno

27.878,33 €

/ 20 anni

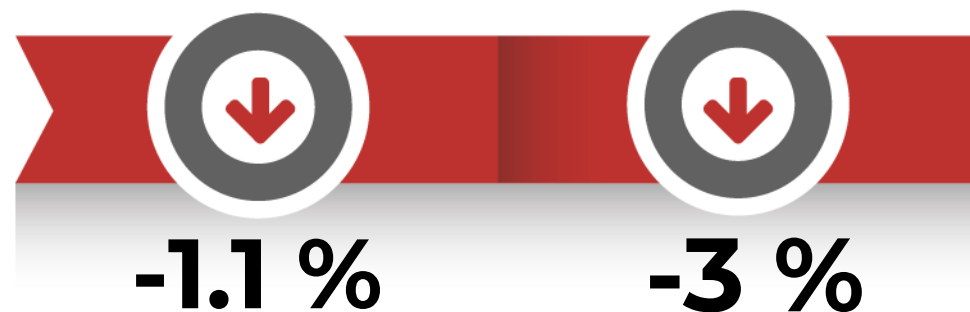
Classe Energetica	Spesa media su:	
	1 anno	20 anni
A	221,00 €	4.425,00 €
B	314,00 €	6.292,00 €
C	501,00 €	10.033,00 €
D	688,00 €	13.774,00 €
E	875,00 €	17.515,00 €
F	1.107,00 €	22.148,00 €
G	1.393,00 €	27.878,00 €

Dati per la struttura del giusto prezzo



Andamento su anno precedente in zona

€/mq 2019 €/mq 2020



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

314 immobili

Sono stati venduti nella fascia da 85 a 115 mq

- 6,57 %

è la variazione della richiesta su anno precedente

26,80 %

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.

Dati per la struttura del giusto prezzo

Medie prezzo attuali in pubblicità

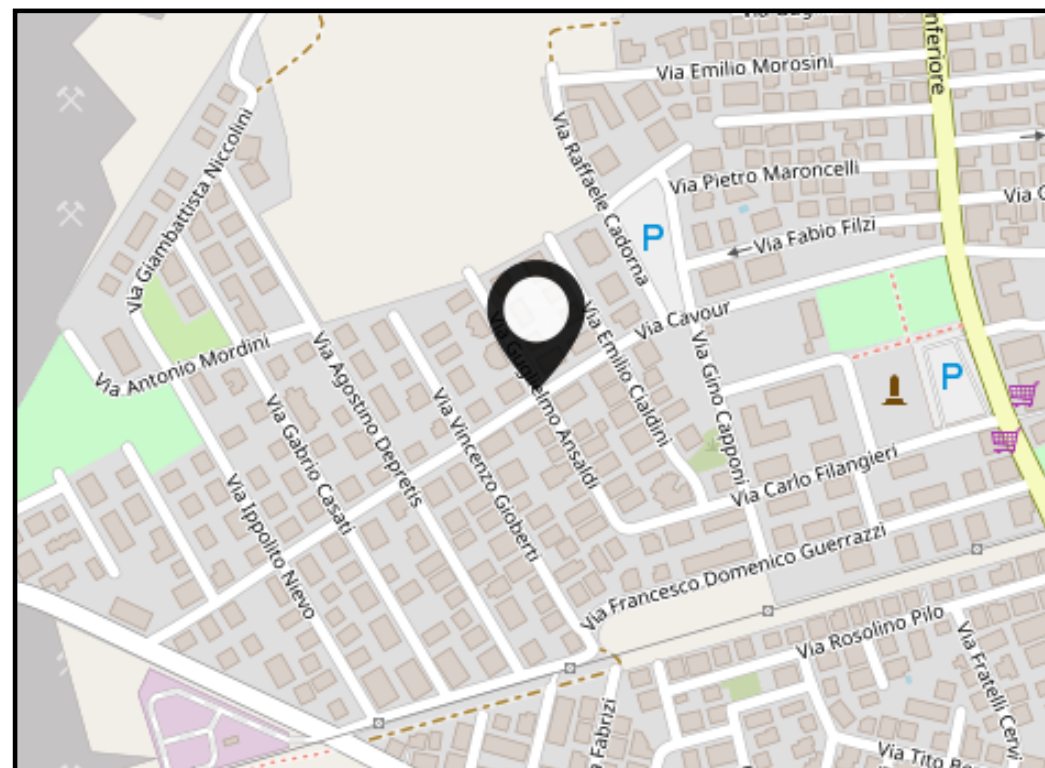
PREZZO MASSIMO

PREZZO MINIMO



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.



Posizionamento sul mercato



Per **zona calda** s'intende una fascia di prezzo dove **probabilmente avverrà la compravendita**. Per zona fredda s'intende una fascia di prezzo dove non vengono rilevati annunci d'immobili simili.. Pertanto se un immobile è collocato nella zona fredda si avrà una bassa probabilità di vendita.

Potenziali comparabili in vendita



Tipologia: **Appartamento**
MQ: **85**
Stato: **Ristrutturato**
Cl. Energetica: **G**
Ascensore: **SI**
Piano: **Dal terzo piano in su**
Garage: **NO**
Giardino: **NO**

€ 149.000




Sul mercato da: **231 giorni**

Attinenza con il tuo immobile:




Bassa **Media** **Alta**




Tipologia: **Appartamento**
MQ: **80**
Stato: **Buono**
Cl. Energetica: **G**
Ascensore: **SI**
Piano: **n.d.**
Garage: **NO**
Giardino: **NO**

€ 129.000



Sul mercato da: **140 giorni**

Attinenza con il tuo immobile:



Bassa **Media** **Alta**

Potenziali comparabili in vendita



Tipologia: **Appartamento**
MQ: **75**
Stato: **Buono**
Cl. Energetica: **G**
Ascensore: **SI**
Piano: **Dal terzo piano in su**
Garage: **SI**
Giardino: **NO**

€ 119.000




Sul mercato da: **252 giorni**

Attinenza con il tuo immobile:




BassaMediaAlta




Tipologia: **Appartamento**
MQ: **85**
Stato: **Buono**
Cl. Energetica: **G**
Ascensore: **SI**
Piano: **n.d.**
Garage: **SI**
Giardino: **NO**

€ 119.000



Sul mercato da: **117 giorni**

Attinenza con il tuo immobile:



BassaMediaAlta

Potenziali comparabili in vendita



Tipologia: **Appartamento**
MQ: **80**
Stato: **Ristrutturato**
Cl. Energetica: **G**
Ascensore: **NO**
Piano: **Dal terzo piano in su**
Garage: **NO**
Giardino: **NO**

€ 119.000



Sul mercato da: **27 giorni**

Attinenza con il tuo immobile:



Bassa **Media** **Alta**

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.
- ✓ 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**
- ✓ Per tutte le proiezioni riguardanti un impianto fotovoltaico e ristrutturazioni ci avvaliamo di calcoli automatizzati forniti da **professionisti del settore**.
- ✓ Per la copertura e la velocità della linea internet viene interrogato il servizio di rilevazione fornito dall'**Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni** attraverso **www.agcom.it/broadbandmap con** Licenza Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale.
- ✓ Il dato necessario a creare le medie di **compravenduto** è ottenuto attraverso l'elaborazione di dati forniti da **Credipass**.
- ✓ 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.