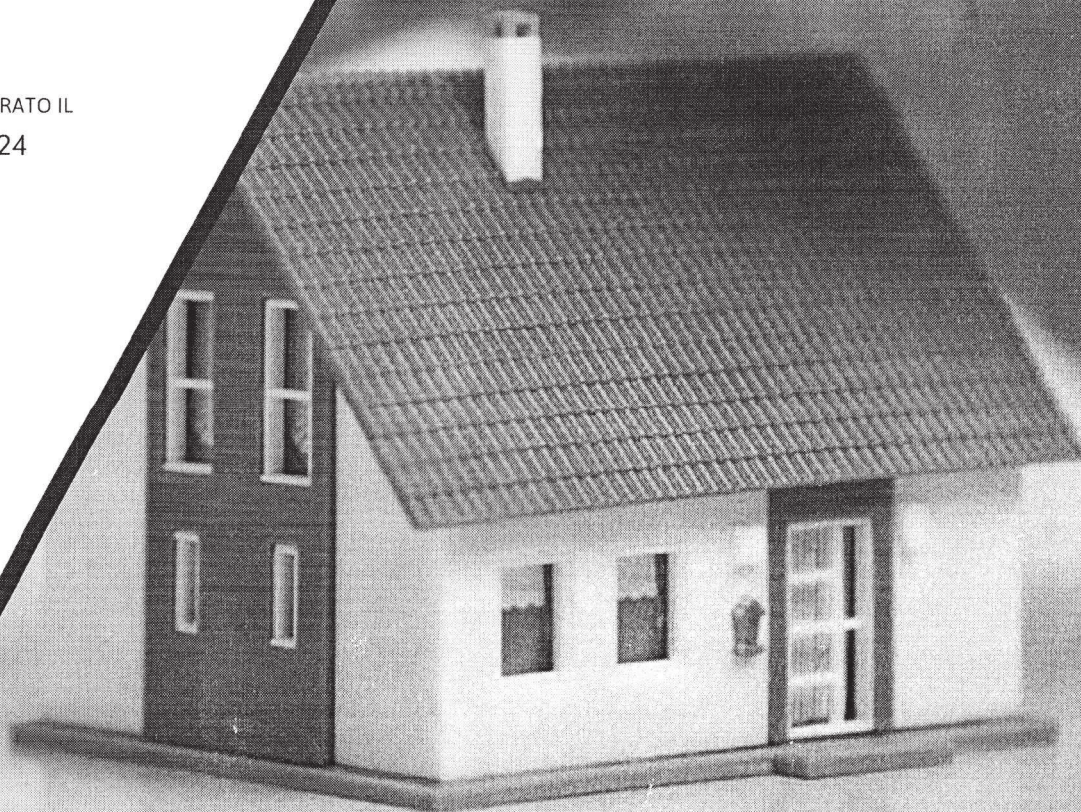


VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobile situato in
Via Bolognese 213/b - Pistola (PT)

per Sig. Roberto Gherardini

REPORT GENERATO IL
5 luglio 2024



INDICE

Dati dell'immobile	2
Analisi dei prezzi	4
Dati OMI	5
Analisi basata sulle richieste	6
Comparazione dei prezzi	7
Servizi di zona	8
Valutazione Immobile	9
La nostra agenzia	10
Perchè scegliere noi	11

DATI DELL'IMMOBILE

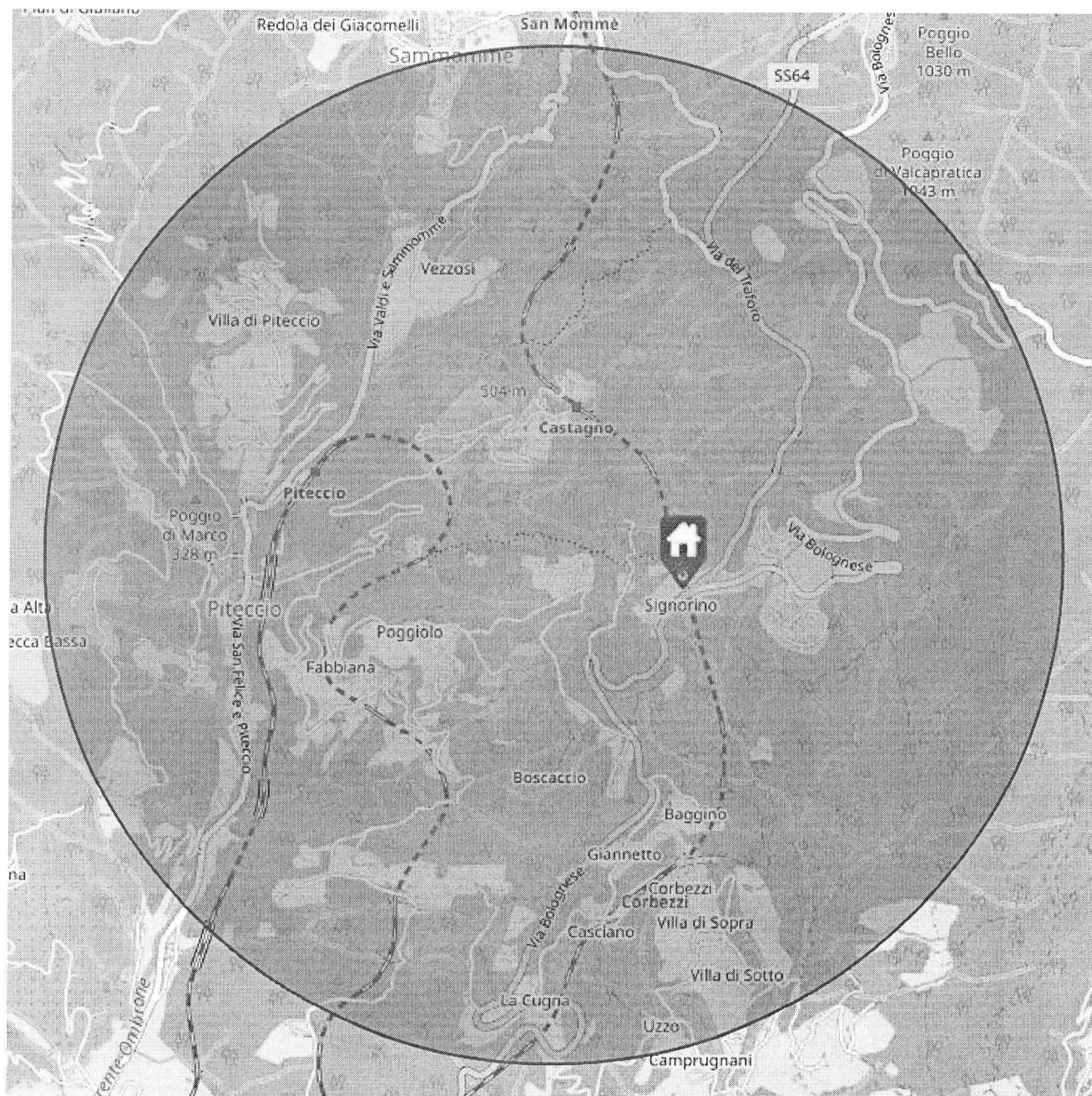
UBICAZIONE E ZONA DI RICERCA

INDIRIZZO:

Via Bolognese 213/b - Pistoia (PT)

AREA DI RICERCA:

circa 14,95 km² - raggio: 2,18 km



DATI DELL'IMMOBILE

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

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

Tipologia: Appartamento

Superficie: 100 Mq

Locali: 4

Condizioni: Da ristrutturare

Riscaldamento: Non indicato

Piano: 1° senza ascensore

Anno: oltre i 40 anni

Analisi superfici

	MQ	MQ COMM.
Sup. principale 1° piano	100 Mq	100 Mqc
Cantina piano terra	10 Mq	2 Mqc
Giardino/Resede piano terra	50 Mq	8 Mqc
Soffitta 2° piano	20 Mq	10 Mqc
Superficie commerciale totale:		120 Mqc

Coefficiente di svalutazione

-18 %

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 DEI PREZZI

Basato sui prezzi di 47 Comparabili

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.

Valore medio prezzi in
pubblicità

€ 60.000

Valore medio prezzi in
pubblicità al mq

€ 500/Mq

Tempo permanenza medio

oltre 1 anno

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.

Valore medio valutazioni

€ 47.000

Valore medio valutazioni al
mq

€ 392/Mq

Tempo permanenza medio

oltre 1 anno

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.

Valore medio venduto

€ 42.000

Valore medio venduto al mq

€ 350/Mq

Tempo permanenza medio

oltre 1 mese

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.

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



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

E3

SEMESTRE

2° 2023

COMUNE

PISTOIA (PT)

ZONA OMI

FRAZIONI DI ALTA COLLINA

TIPOLOGIA

Abitazioni di tipo economico

STATO CONSERVATIVO

Normale



VALORE MINIMO

€ 750 /Mq



VALORE MEDIO

€ 850 /Mq



VALORE MASSIMO

€ 950 /Mq

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.

Potenziali acquirenti per l'immobile

254

Tempo di attesa medio

oltre 1 anno

Valore medio

€ 40.000

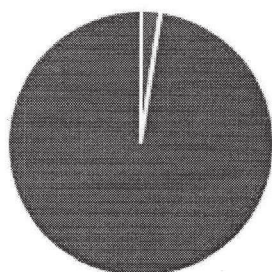
Valore medio richieste al mq

€ 333

COMPOSIZIONE DELLE RICHIESTE

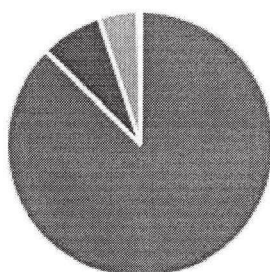
Andiamo ad analizzare nello specifico cosa gli acquirenti stanno richiedendo.

CONDIZIONI



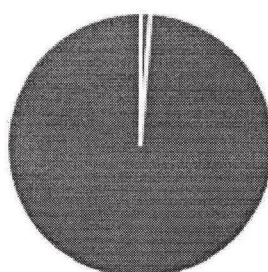
■ 2% Da ristrutturare
■ 98% Non indicate

LOCALI



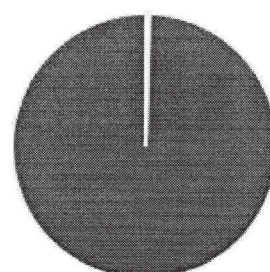
■ 87% Indifferente
■ 7% Con 4 Vani
■ 5% Con 5 Vani
■ 0% Con più di 5 vani

BOX



■ 1% Box singolo
■ 99% Indifferente

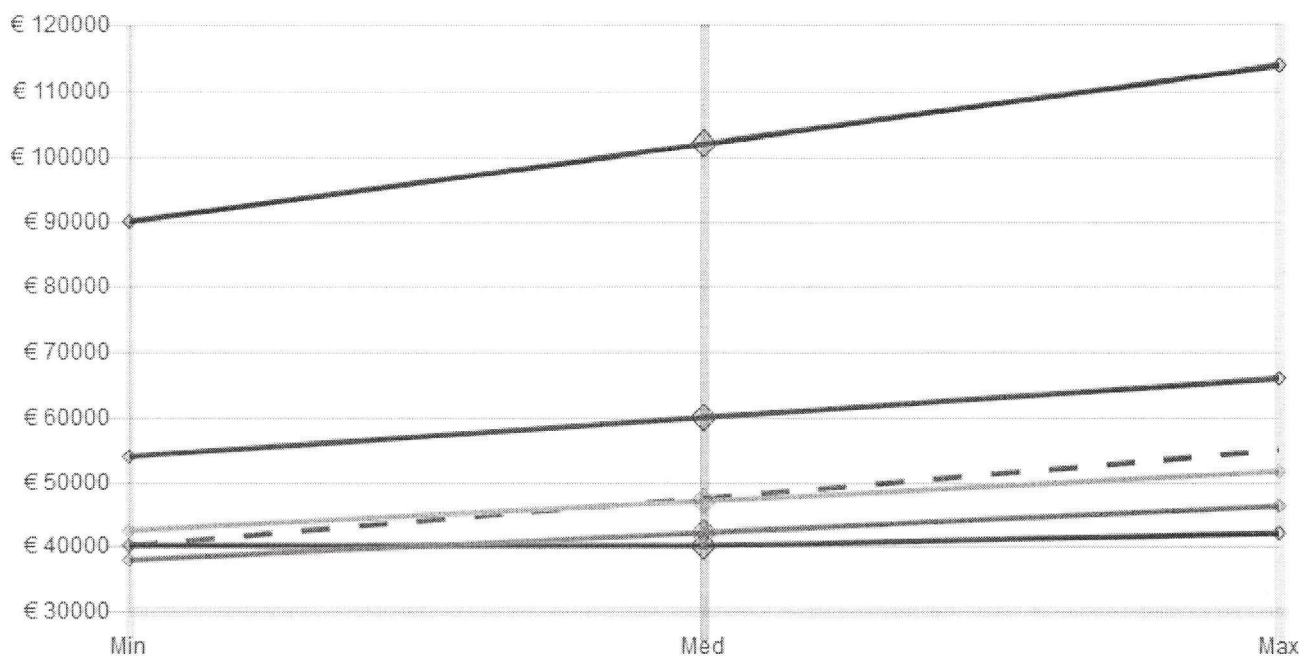
ASCENSORE



■ 0% Con ascensore
■ 100% Indifferente

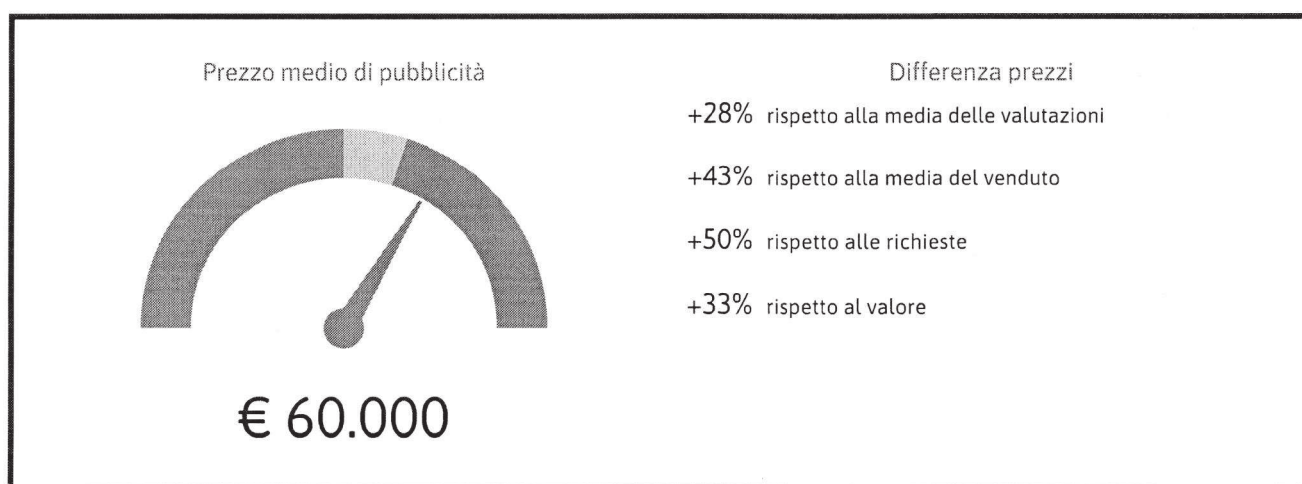
COMPARAZIONE DEI PREZZI

Qui di seguito riportiamo l'analisi comparativa tra i vari prezzi sopra riportati per valutare il corretto posizionamento del valore dell'immobile e il più probabile valore di mercato.



LEGENDA

- Prezzi in pubblicità
- Prezzi delle valutazioni
- Prezzi del venduto
- Prezzi delle richieste
- Dati OMI
- Prezzo calcolato



SERVIZI DI ZONA

Ecco un elenco di alcuni servizi che potete trovare nelle vicinanze dell'immobile



 Ristoranti

 - Il Signorino

VALUTAZIONE IMMOBILE

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

da € 40.000 a € 55.000



ONLINE IMMOBILIARE

Via Degli Orti 3
51100 Pistoia (PT)
P. IVA: 02006760470

I NOSTRI CONTATTI:

☎ 3760564778

✉ info@onlineimmobiliare.it

🌐 www.onlineimmobiliare.it

OnLine Immobiliare è un'agenzia immobiliare nata a Pistoia nel 2001, figlia della vocazione imprenditoriale e dell'estro di Stella Zini. Nel 2021, dopo venti anni di alterna attività, OnLine Immobiliare torna finalmente a porsi come agenzia leader del territorio pistoiese, pronta a rispondere alle esigenze dei propri clienti. Online Immobiliare si concentra sugli immobili dell'area pistoiese, occupandosi anche di alcune interessanti possibilità toscane. Il DNA di OnLine Immobiliare è sempre lo stesso: Professionalità, Trasparenza e Correttezza. Sei in cerca di un immobile o ne vuoi proporre uno? OnLine Immobiliare allora fa al caso tuo! Contattaci adesso per qualsiasi curiosità o richiesta! Siamo pronti a rispondere alle tue esigenze! Ti aspettiamo! Stella

PERCHÈ SCEGLIERE NOI



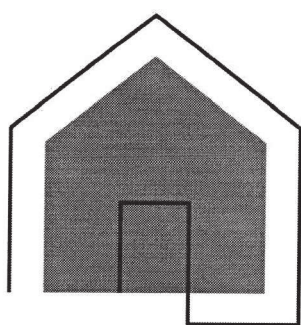
Siamo un **network**
di **professionisti**
in tutta Italia
a tua **disposizione**
per vendere prima
per vendere meglio

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).

La collaborazione tra le agenzie non è soltanto conveniente per noi agenti, ma è un guadagno anche per voi!

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



OnLine
IMMOBILIARE

OnLine immobiliare

Via Degli Orti 3

51100 Pistoia (PT)

P. IVA: 02006760470

☎ 3760564778 ✉ info@onlineimmobiliare.it

🌐 www.onlineimmobiliare.it