



# Valutazione di Mercato

Viale dello Stadio, 63, Terni

Report del 08/12/2021

## Caratteristiche dell'immobile

 TIPOLOGIA <b>Appartamento</b>	 CONDIZIONI <b>Ottimo/Ristrutturato</b>	 PIANO <b>2°</b>
 LOCALI <b>6</b>	 BAGNI <b>2</b>	 ASCENSORE <b>Sì</b>

## Analisi delle superfici

ABITAZIONE	150 m <sup>2</sup>	BALCONE	20 m <sup>2</sup>	GARAGE - BOX	18 m <sup>2</sup>
CANTINA	10 m <sup>2</sup>	POSTO AUTO	10 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE TOTALE		<b>208 m<sup>2</sup></b>	SUPERFICIE TOT. COMMERCIALE		<b>175 m<sup>2</sup></b>

## Zona di riferimento

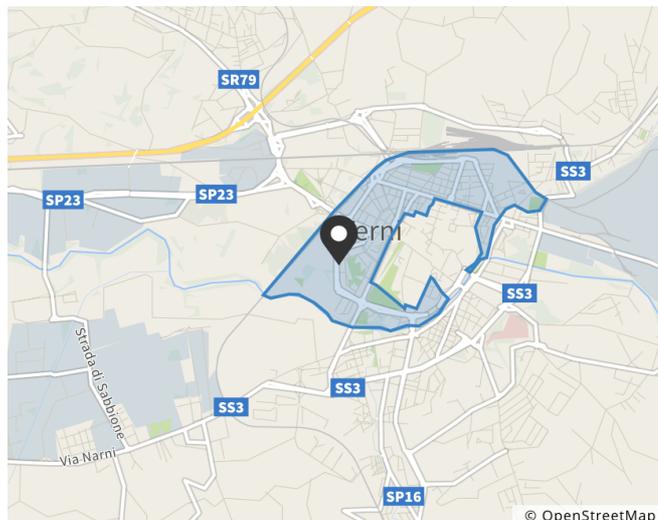
La mappa mostra la posizione dell'immobile e l'area che compone la sua zona di riferimento.

### Indirizzo:

- Viale dello Stadio, 63
- Terni, TR

### Area:

- Centro



## Analisi del mercato

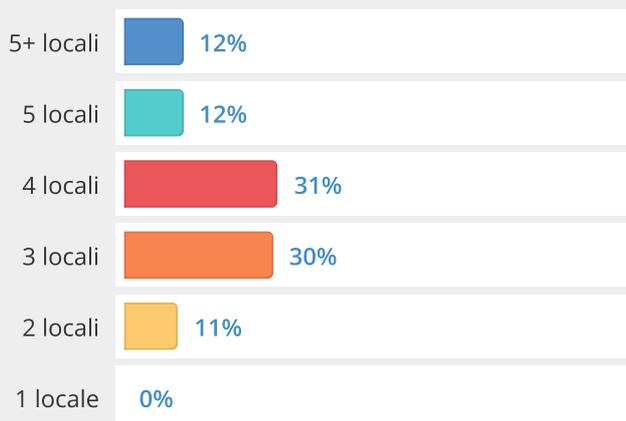
Nella zona di riferimento sono attualmente presenti vari annunci di immobili in vendita per i quali è stato calcolato il prezzo medio richiesto in pubblicità e indicato il tempo medio di permanenza dalla loro data di pubblicazione online.

 <p>IMMOBILI IN VENDITA</p> <p><b>142</b></p>	 <p>PREZZO MEDIO DEGLI ANNUNCI</p> <p><b>93.017 €</b></p>	 <p>PREZZO MEDIO/M<sup>2</sup> DEGLI ANNUNCI</p> <p><b>975 €/m<sup>2</sup></b></p>	 <p>TEMPO DI PERMANENZA MEDIO</p> <p><b>2 mesi</b></p>
--	--	--	---

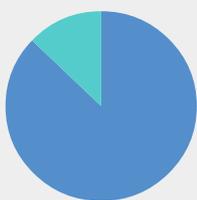
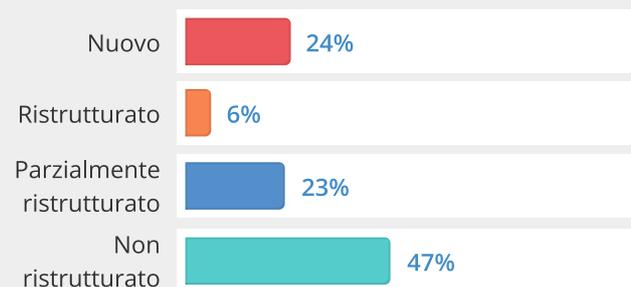
## Composizione del mercato

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



### Box auto

-  85% | senza garage
-  15% | con garage



### Ascensore

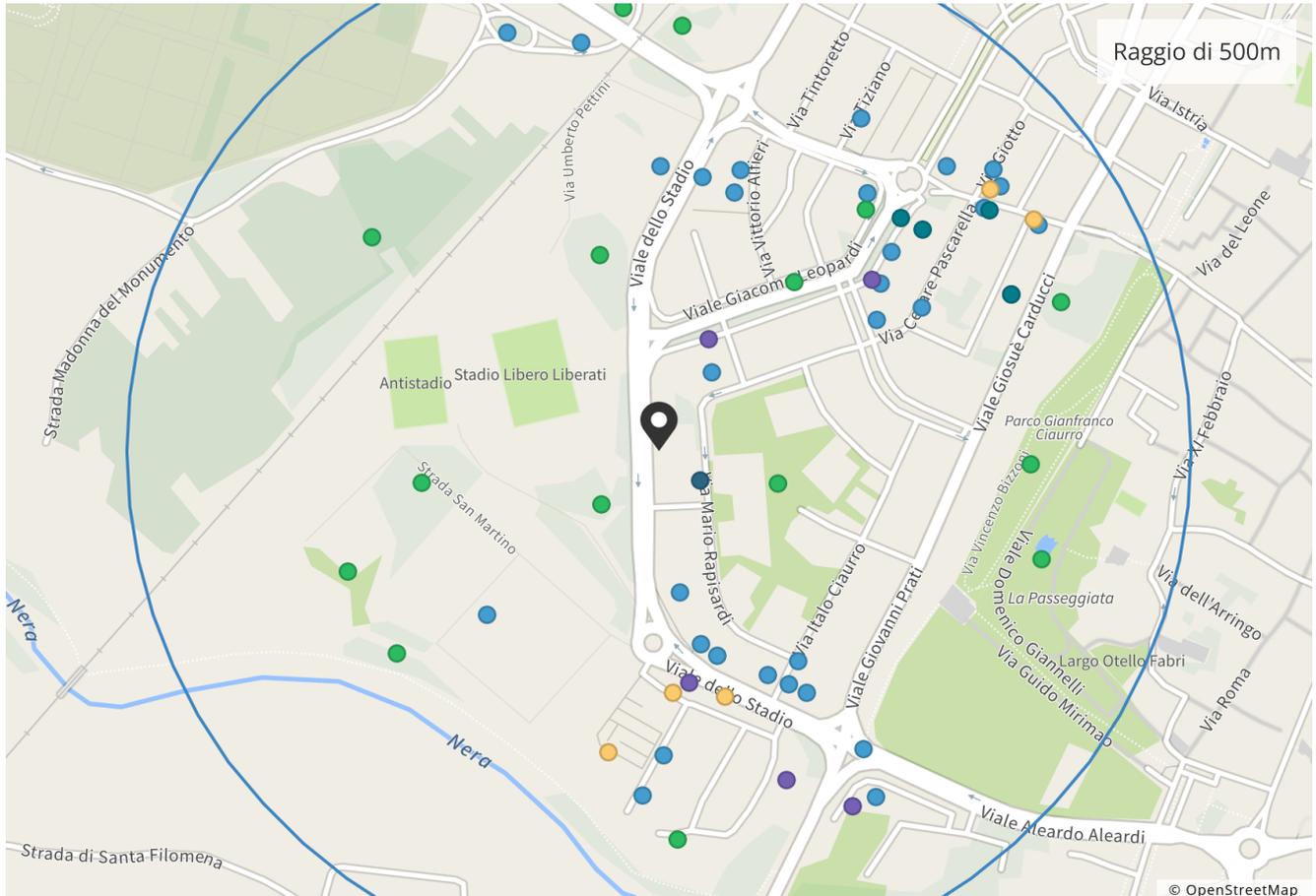
-  62% | con ascensore
-  38% | senza ascensore

## 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.



## Servizi di zona



### Mezzi di trasporto

Non sono presenti mezzi di trasporto in questa zona

### Supermercati

Primi 3 di 5 entro 500m

- EIS SURGELATI
- TUTTOVO
- EUROSPIN

### Scuole

Non sono presenti scuole in questa zona

### Banche

Primi 3 di 4 entro 500m

- CREDEM
- CREDITO EMILIANO SPA
- BANCA DELLE MARCHE

### Negozi

55 entro 500m

- 24 negozi di bellezza
- 24 negozi di servizi
- 7 negozi di abbigliamento

### Ospedali

Non sono presenti ospedali in questa zona

### Ristoranti

Primi 3 di 8 entro 500m

- VENTI14 SRL
- UNTO
- PIZZA E VAI

### Parchi

Primi 3 di 15 entro 500m

- PARCO
- PARCO
- PARCO

### Farmacie

1 entro 500m

- FARMACIA MUNICIPALIZZA...

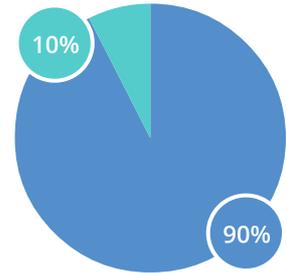
# Caratteristiche sociodemografiche



POPOLAZIONE RESIDENTE NELLA ZONA

**2.859**

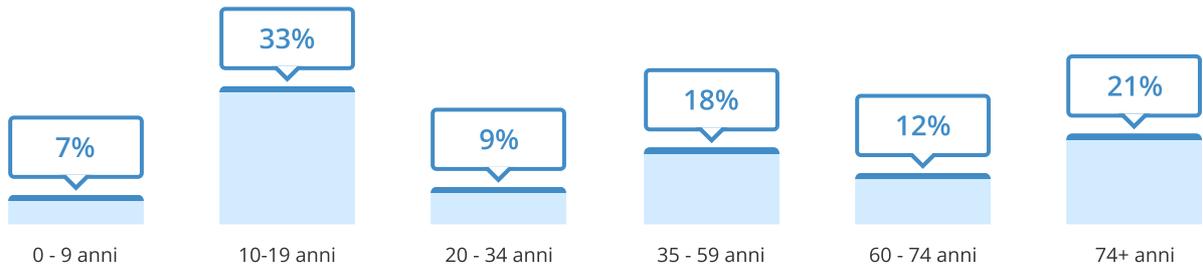
- Italiani
- Stranieri



## Provenienza stranieri

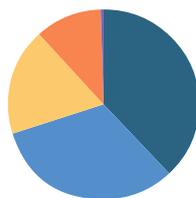


## Popolazione per fasce di età



FAMIGLIE RESIDENTI NELLE ZONA

**1.340**

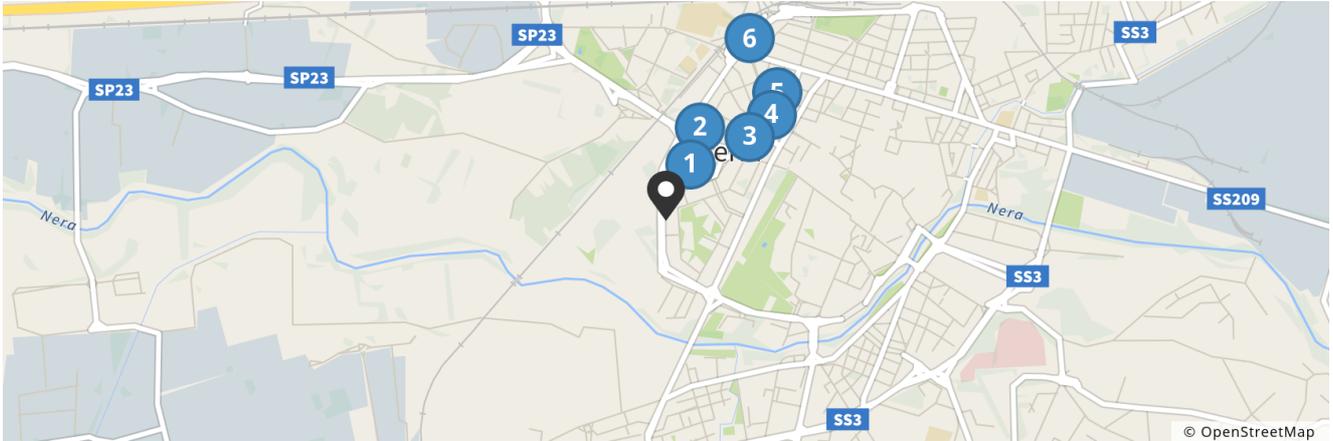


## Famiglie per numero di componenti

- 37% | 1 componente
- 31% | 2 componenti
- 18% | 3 componenti
- 11% | 4 componenti
- 2% | 5 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

120.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.111 €

🏠 1 | 108 m<sup>2</sup>

Affinità 96%

1 Distanza: 0,2 km

📅 Pubblicato da: **oltre 1 anno**



### Appartamento

120.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.091 €

🏠 2 | 110 m<sup>2</sup>

Affinità 96%

2 Distanza: 0,3 km

📅 Pubblicato da: **1 mese**



### Appartamento

130.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.429 €

🏠 3 | 91 m<sup>2</sup>

Affinità 96%

3 Distanza: 0,5 km

📅 Pubblicato da: **9 mesi**



### Appartamento

90.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.084 €

🏠 4 | 83 m<sup>2</sup>

Affinità 94%

4 Distanza: 0,6 km

📅 Pubblicato da: **3 mesi**



### Appartamento

125.000 €

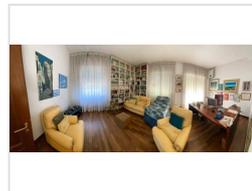
Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.033 €

🏠 5 | 121 m<sup>2</sup>

Affinità 94%

5 Distanza: 0,7 km

📅 Pubblicato da: **9 mesi**



### Appartamento

325.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.343 €

🏠 6 | 242 m<sup>2</sup>

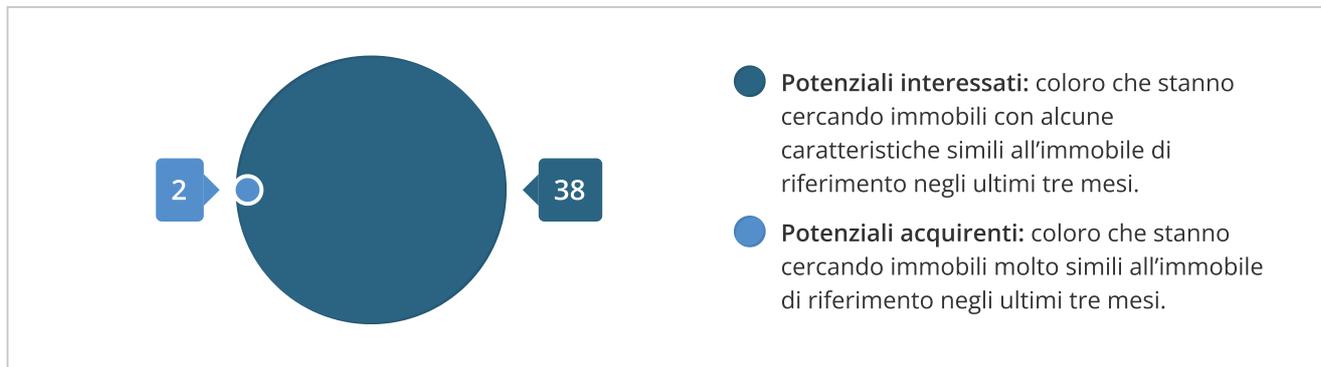
Affinità 94%

6 Distanza: 0,8 km

📅 Pubblicato da: **oltre 1 anno**

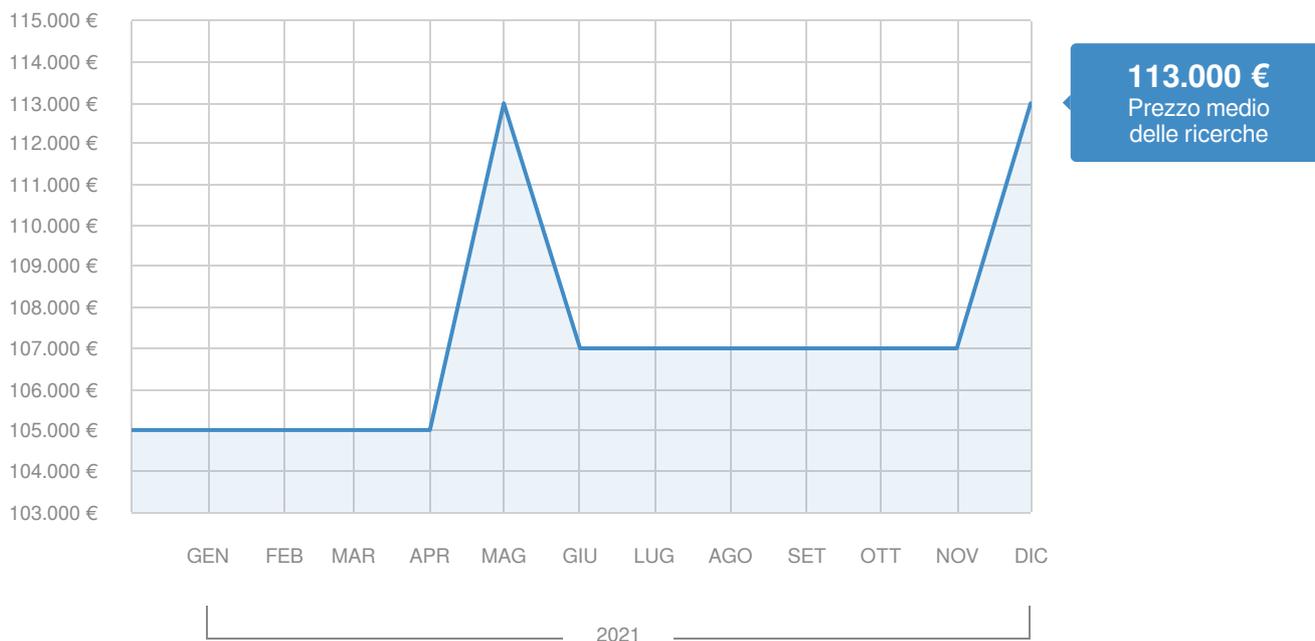
## Analisi delle ricerche immobiliari

Di seguito, sono state analizzate le persone che stanno ricercando 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** **113.000 €**  
 📈 +6% ultimi 3 mesi

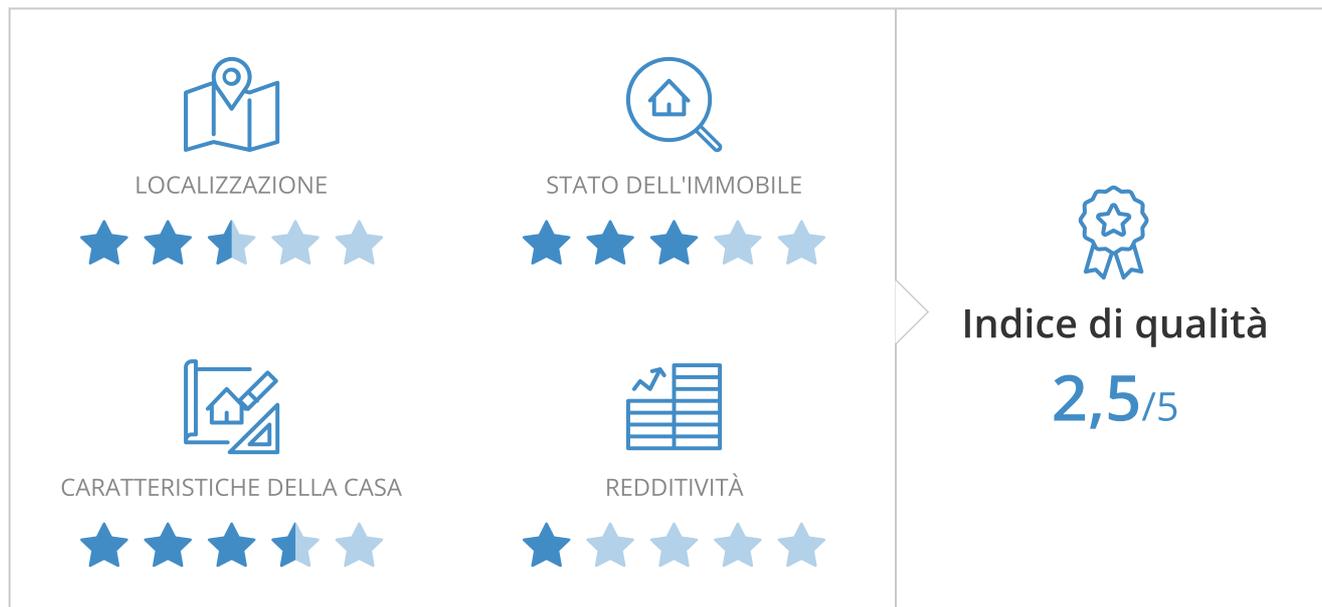
DIC 2021

**Prezzo medio / m<sup>2</sup> delle ricerche** **900 €/m<sup>2</sup>**  
 📈 +12% ultimi 3 mesi

DIC 2021

## 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 <b>1° 2021</b>	TIPOLOGIA <b>Abitazioni civili</b>
STATO CONSERVATIVO <b>Normale</b>	COMUNE <b>TERNI</b>
ZONA OMI <b>SAN MARTINO - CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO</b>	

PREZZO MINIMO 650 €/m <sup>2</sup>	PREZZO MEDIO 875 €/m <sup>2</sup>	PREZZO MASSIMO 1.100 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--------------------------------------	--

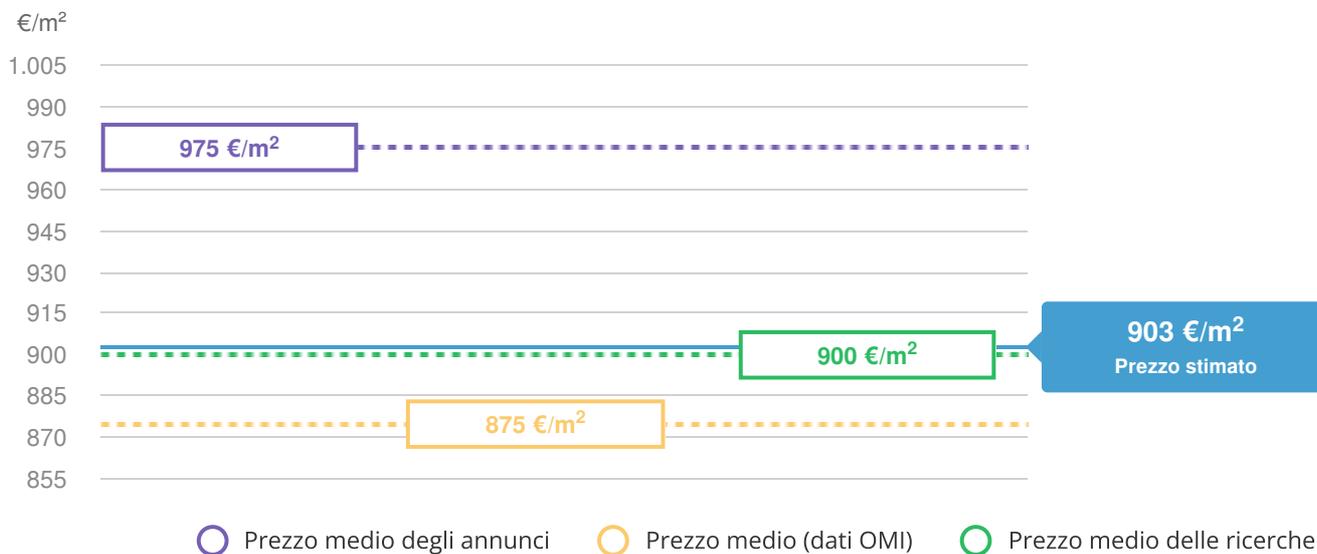
## Valutazione complessiva

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:

**170.000 €**

*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



### Cristiano Fattorini

✉ dalmaziaimmobiliare@gmail.com

☎ +3907441928830



### Dalmazia Immobiliare

Piazza Dalmazia, 21 - 05100 Terni (TR)

✉ dalmaziaimmobiliare@gmail.com

☎ +393491472253

# Foto

