

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Pescara
Via Terra Vergine, 16

Piano 3 (Attico)

A/7 Abitazione in villino

Locali 5

Bagni 2

171 mq

Stato dell'immobile: BUONO



ROBERTA

22/04/2024

ZONA DI COMPARAZIONE

PESCARA PORTANUOVA STADIO

IMMOBILI NELL'AREA

19

DI CUI NUOVE COSTRUZIONI

4

TEMPO MEDIO IN GG SUL MERCATO

170

ANALISI DI MERCATO DI ZONA

Conoscere l'offerta presente in vendita nella propria zona permette di identificare meglio i pro e i contro del proprio immobile

Gli immobili in vendita nell'area selezionata sono: 19

PREZZO MEDIO PER IMMOBILE	
€	302.639
NUMERO IMMOBILE PER PREZZO PER UNITA'	
Fino a € 100.000	1
Da € 101.000 e € 150.000	6
Da € 151.000 e € 200.000	3
Da €201.000 e €3000.000	4
Oltre € 301.000	5

SUPERFICIE MEDIA PER IMMOBILE	
MQ	185
NUMERO MQ PER SINGOLA UNITA'	
Fino a mq 55	1
Da mq 56 a mq 75	1
Da mq 76 a mq 95	2
Da mq 96 a mq 120	2
Oltre mq 121	13

PREZZO MEDIO DELL'AREA PONDERATO	
€	1.392,88
PREZZO MINIMO	
€	854,57
PREZZO MASSIMO	
€	4.157,30
PREZZO MEDIO	
€	1.638,68

TIPOLOGIE IMMOBILI IN VENDITA	
Appartamenti	17
Case indipendenti	1
Ville a schiera	0
Ville	1
Altro	0

% TIPOLOGIE IMMOBILI IN VENDITA	
Appartamenti	89,47%
Case indipendenti	5,26%
Ville a schiera	0,00%
Ville	5,26%
Altro	0,00%

% TIPOLOGIE APPARTAMENTO	
Mono	0,00%
Bilocale	5,88%
Trilocale	29,41%
4 Locali	41,18%
Più di 4 locali	23,53%

ANALISI IMMOBILI PIU' SIGNIFICATIVI

Individuare un campione rappresentativo degli immobili presenti nell'area ed esporre tutte le informazioni relative

Gli immobili in vendita nell'area selezionata sono: 11

TIPOLOGIE IMMOBILI IN VENDITA	
Monolocale	0
Bilocale	0
Trilocale	2
Quadrilocale	3
Più di 4 locali	2

PREZZO MQ MEDIO PER IMMOBILE
euro/mq 1.827,84
Superficie media x unità
mq 85,55
Prezzo medio per immobile
euro 156.363,64

% TIPOLOGIE APPARTAMENTO	
Monolocale	0,00%
Bilocale	5,88%
Trilocale	29,41%
Quadrilocale	41,18%
Più di 4 locali	23,53%

IMMOBILI PER CONDIZIONE
(campione della stessa tipologia immobile in valutazione)
Buono 54,55%
Discreto 9,09%
Nuovo/In Costruz. 36,36%
Da Ristrutturare 0,00%

PRESENZA DI ASCENSORE
(campione della stessa tipologia immobile in valutazione)
Con Ascensore 100,00%
Senza Ascensore 0,00%

% PRESENZA AGENZIA
Agenzia 89,47%
Privato 10,53%

OMI

IMMOBILE



Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona **OMI**) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione

STATO	TIPOLOGIA
NORMALE	ABITAZIONI CIVILI

VALUTAZIONE OMI

MINIMA	VALORE MEDIO	MASSIMA
€ 1.550,00	€ 1.925,00	€ 2.300,00

VALORI DICHIARATI IN ATTO



PESCARA Zona C3	
Categoria Catastale	A2
Metratura	156
Data di Vendita	Marzo
Prezzo €/mq	€ 1.684,09
Prezzo Venduto	€ 262.718,00

PESCARA Zona C4	
Categoria Catastale	A2
Metratura	108
Data di Vendita	Luglio 2023
Prezzo €/mq	€ 1.666,67
Prezzo Venduto	€ 180.000,00

PESCARA Zona C4	
Categoria Catastale	A2
Metratura	97
Data di Vendita	Luglio 2023
Prezzo €/mq	€ 1.597,85
Prezzo Venduto	€ 154.991,00

PESCARA Zona C4	
Categoria Catastale	A2
Metratura	100
Data di Vendita	Ottobre 2023
Prezzo €/mq	€ 1.633,39
Prezzo Venduto	€ 163.339,00

PESCARA Zona C3	
Categoria Catastale	A2
Metratura	123
Data di Vendita	Luglio 2023
Prezzo €/mq	€ 1.569,11
Prezzo Venduto	€ 193.000,00

Valori di vendita tot.	€ 954.048,00
Mq totali	584
Valore al mq sul tot.	€ 1.633,64

IMMOBILE MENO CARO €/MQ	PREZZO MEDIO €/MQ	IMMOBILE PIU' CARO €/MQ
€ 1.569,11	€ 1.626,60	€ 1.684,09

POSIZIONAMENTO DI MERCATO

La scelta di un corretto posizionamento di mercato può incidere radicalmente sul tempo e sul prezzo di vendita finale di un immobile

VALUTAZIONE IMMOBILE		ASCENSORE	SI	LUMINOSITA'	ALTA
MINIMA		PIANO	ALTO	GIARDINO/TERRAZZO	SI
€	263.592,93	PANORAMA	BUONA	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	C, D
↕		FONTI INQUINAMENTO	SI	LOCALIZZAZIONE	DISCRETA
€	291.339,56	VANO SCALA CONDOMINIO	BUONO	POSTO AUTO	SI
MASSIMA		MANUTENZIONE FABBRICATO	BUONO	MANUTENZIONE INTERNA	DA RISTRUT

OMI	€	1.796,67	PONDERATO	VALORI DIC. IN ATTO	€	1.633,64	PONDERATO
PUB. INTERNET	€	1.553,67	PONDERATO				
TUO IMMOBILE	€	1.622,61	PONDERATO				
VENDUTO	€	1.499,89	PONDERATO				
IMM IN AREA	€	1.392,88	PONDERATO				

COMMENTO



La valutazione è stata effettuata esaminando il venduto in zona, la concorrenza con i dovuti proporzionamento dei prezzi e i valori dell'OMI.

Il prezzo di vendita dell'immobile è di **277.466,25 euro**
Il tempo previsto è di circa **170 giorni**

Il prezzo di vendita del garage è di **0,00 euro**
Data valutazione **22/04/2024**

mediacantieri@gmail.com

info 347 4301352

SUP CATASTALE	171
SOTTOTETTO ABITABILE	0
GIARDINO	0
ABITAZIONE (PIANO)	171
MAGAZZINO	0
SOFFITTA	0
GARAGE	0
TOTALE	171

**A/7 Abitazione in
villino**

**Via Terra Vergine,
16**

Il valore della proprietà è di Euro 278.000. Si consiglia di proporre in vendita in pubblicità a Euro 298.000.
Prezzo di Incarico Euro 280.000

UN NOSTRO OPERATORE LA CONTATTERA' PER
PROSPETTARLE COME VENDERE A ZERO PROVVIGIONI LA
SUA CASA CON L'ASSISTENZA DI ESPERTI DEL MERCATO DI
PESCARA DA OLTRE 30 ANNI.

TEL 389-9896886