



**Medi.Ass.**  
Immobiliare

**Cell. 3343049493**

# Valutazione immobiliare

Via Aurelio Robino, 2, Genova

Report del 23/01/2021



## Caratteristiche dell'immobile

 TIPOLOGIA <b>Appartamento</b>	 CONDIZIONI <b>Buono/Abitabile</b>	 PIANO <b>5°</b>
 LOCALI <b>6</b>	 BAGNI <b>1</b>	 ASCENSORE <b>Sì</b>

## Analisi delle superfici

ABITAZIONE	85 m <sup>2</sup>	BALCONE	5 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTALE	<b>90 m<sup>2</sup></b>	SUPERFICIE TOT. COMMERCIALE	<b>86 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:

- Via Aurelio Robino, 2
- Genova, GE

### Area:

- Marassi

## Analisi del mercato

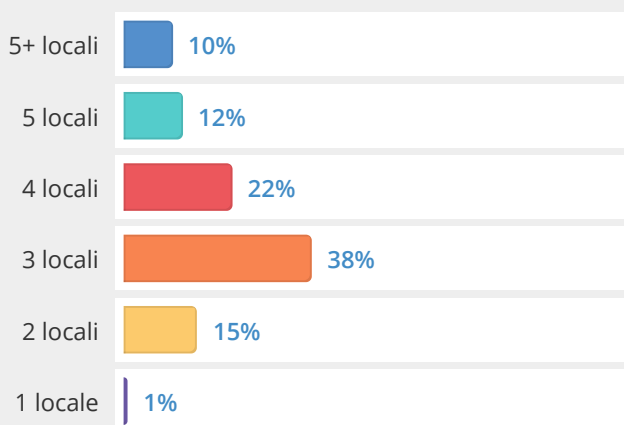
Nella zona di riferimento sono attualmente presenti vari annunci di immobili in vendita per i quali è stato calcolato il prezzo medio richiesto in pubblicità e indicato il tempo medio di permanenza dalla loro data di pubblicazione online.

 <p>IMMOBILI IN VENDITA</p> <p><b>293</b></p>	 <p>PREZZO MEDIO DEGLI ANNUNCI</p> <p><b>98.080 €</b></p>	 <p>PREZZO MEDIO/M<sup>2</sup> DEGLI ANNUNCI</p> <p><b>1.169 €/m<sup>2</sup></b></p>	 <p>TEMPO DI PERMANENZA MEDIO</p> <p><b>3 mesi</b></p>
--	--	--	---

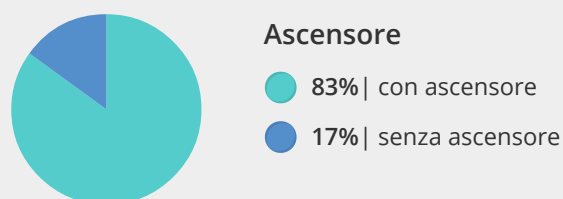
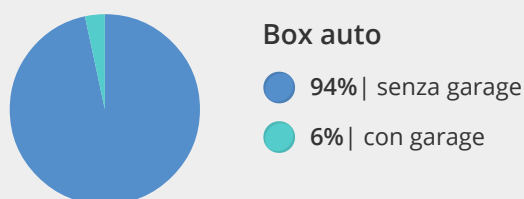
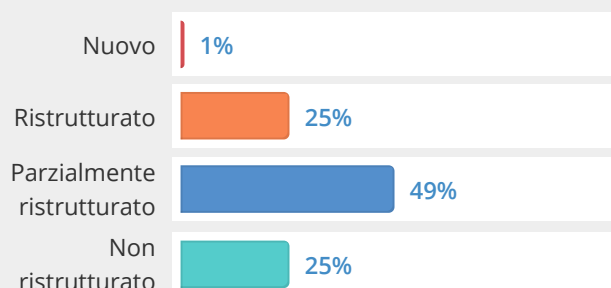
## Composizione del mercato

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

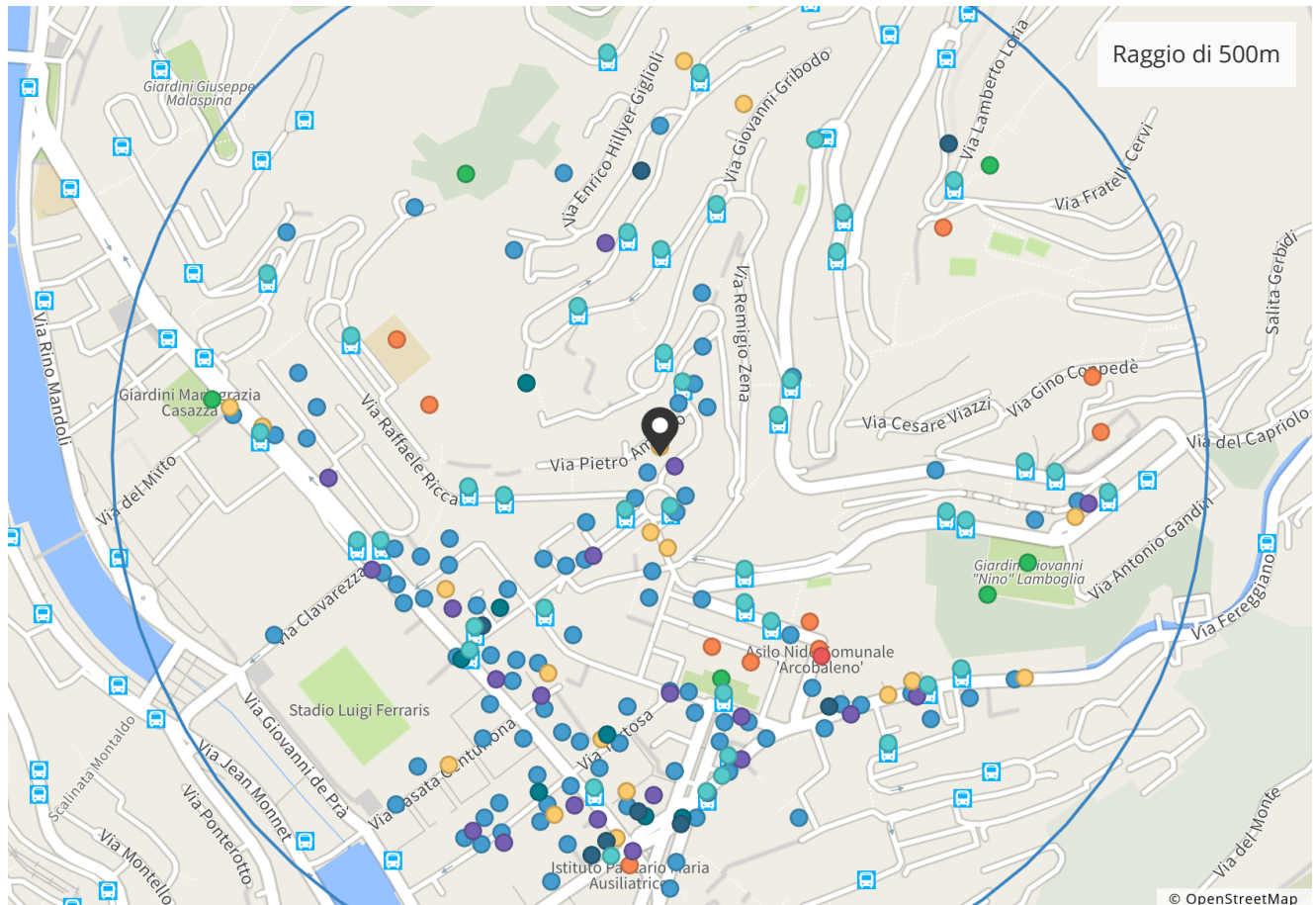


## Attrattività della zona

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

46 entro 500m

- 46 fermate Bus



### Banche

Primi 3 di 9 entro 500m

- BANCO DI SARDEGNA
- BANCA POPOLARE DI LODI...
- BANCO DI CHIAVARI E RIVI...



### Ristoranti

Primi 3 di 33 entro 500m

- PIZZERIA NUVOLA
- PIZZERIA ALTA QUALITA DI ...
- PIZZERIA ALTA QUALITA SA...



### Supermercati

Primi 3 di 23 entro 500m

- IL RE DELLA RUSSA
- DI PER DI SRL
- CARREFOUR EXPRESS



### Negozi

189 entro 500m

- 116 negozi di servizi
- 40 negozi di abbigliamento
- 33 negozi di bellezza



### Parchi

Primi 3 di 6 entro 500m

- PARCO
- PARCO
- PARCO



### Scuole

7 entro 500m

- 7 scuole



### Ospedali

1 entro 500m

- CONSULTORIO FAMILIARE



### Farmacie

Primi 3 di 8 entro 500m

- FARMACIA PIVA
- FARMACIA CARLEVARO
- FARMACIA MANCA

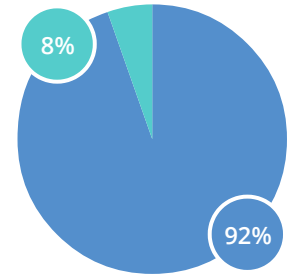
# Caratteristiche sociodemografiche



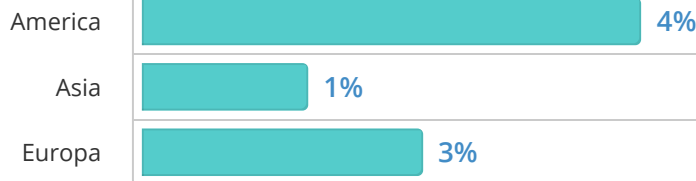
POPOLAZIONE RESIDENTE NELLA ZONA

**17.331**

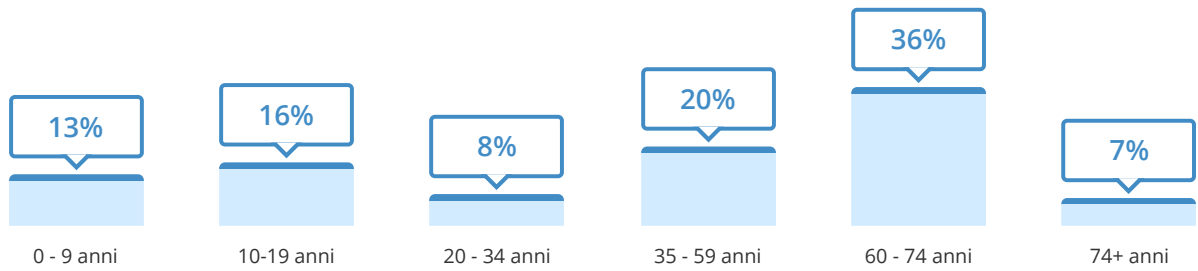
- Italiani
- Stranieri



## Provenienza stranieri

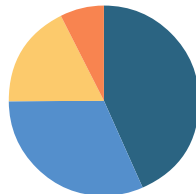


## Popolazione per fasce di età



FAMIGLIE RESIDENTI NELLE ZONA

**8.658**

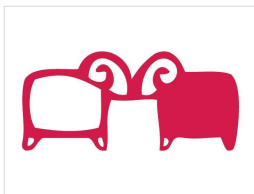


## Famiglie per numero di componenti

- 42% | 1 componente
- 31% | 2 componenti
- 17% | 3 componenti
- 9% | 4 componenti
- 1% | 5 componenti

# Analisi degli immobili simili

Di seguito una selezione di alcuni immobili simili a quello analizzato, al fine di confrontarne prezzi e caratteristiche:



## Appartamento

99.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.165 €

🏠 1 | 85 m<sup>2</sup>

Affinità 98%

1 Distanza: 0,3 km

📅 Pubblicato da: **oltre 1 anno**



## Appartamento

89.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.035 €

🏠 2 | 86 m<sup>2</sup>

Affinità 97%

2 Distanza: 0,4 km

📅 Pubblicato da: **2 mesi**



## Appartamento

88.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.000 €

🏠 3 | 88 m<sup>2</sup>

Affinità 97%

3 Distanza: 0,3 km

📅 Pubblicato da: **1 mese**



## Appartamento

79.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 898 €

🏠 4 | 88 m<sup>2</sup>

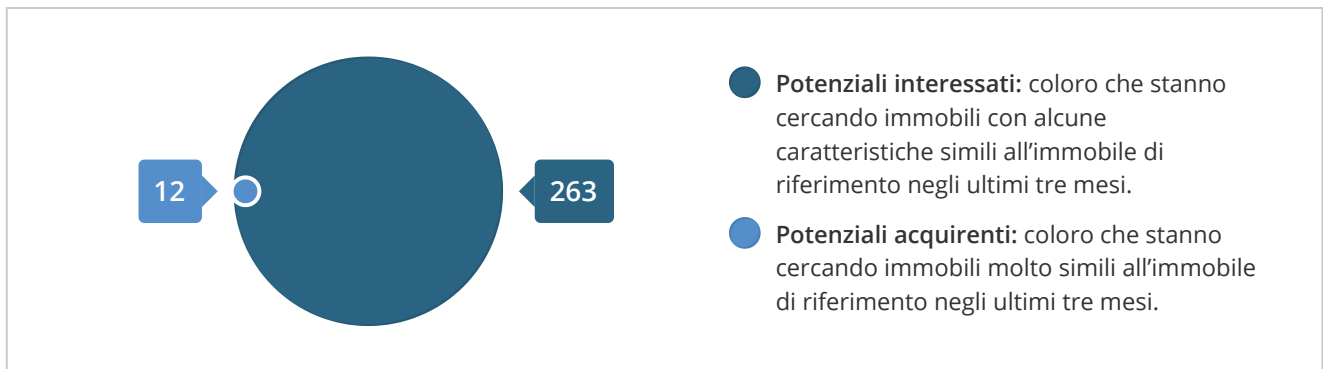
Affinità 96%

4 Distanza: 0,4 km

📅 Pubblicato da: **2 mesi**

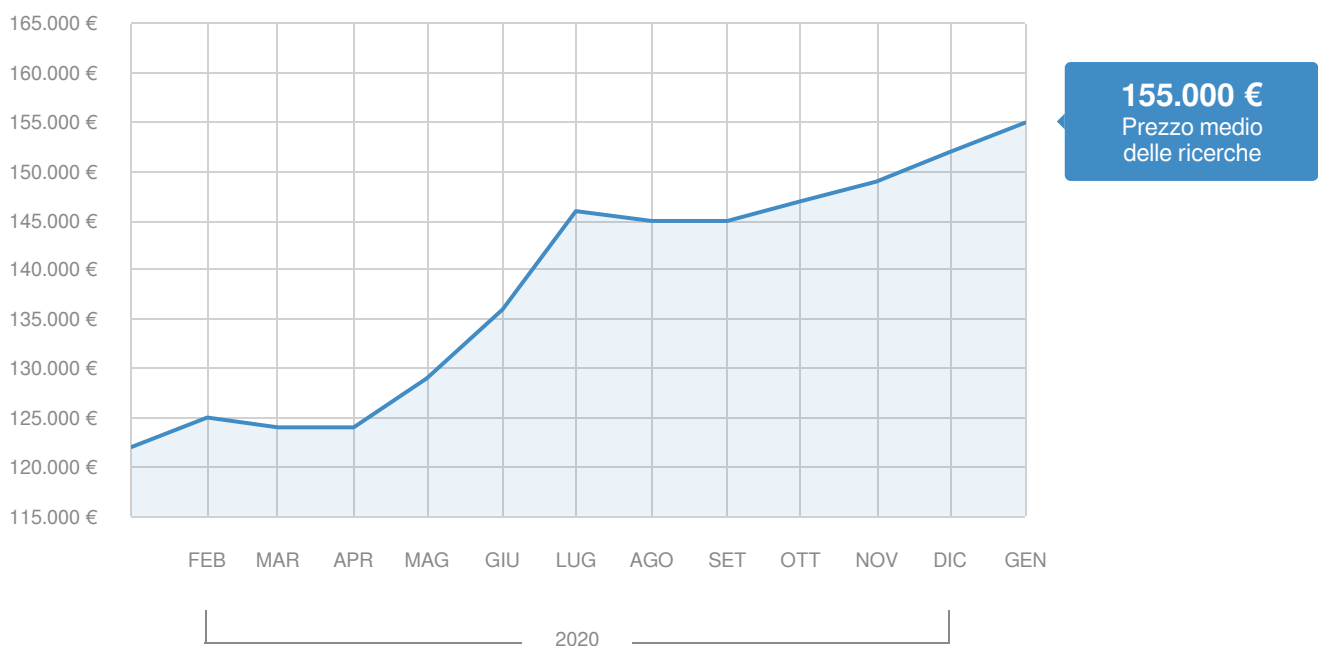
## Analisi delle ricerche immobiliari

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** **155.000 €**  
 ▲ +5% ultimi 3 mesi

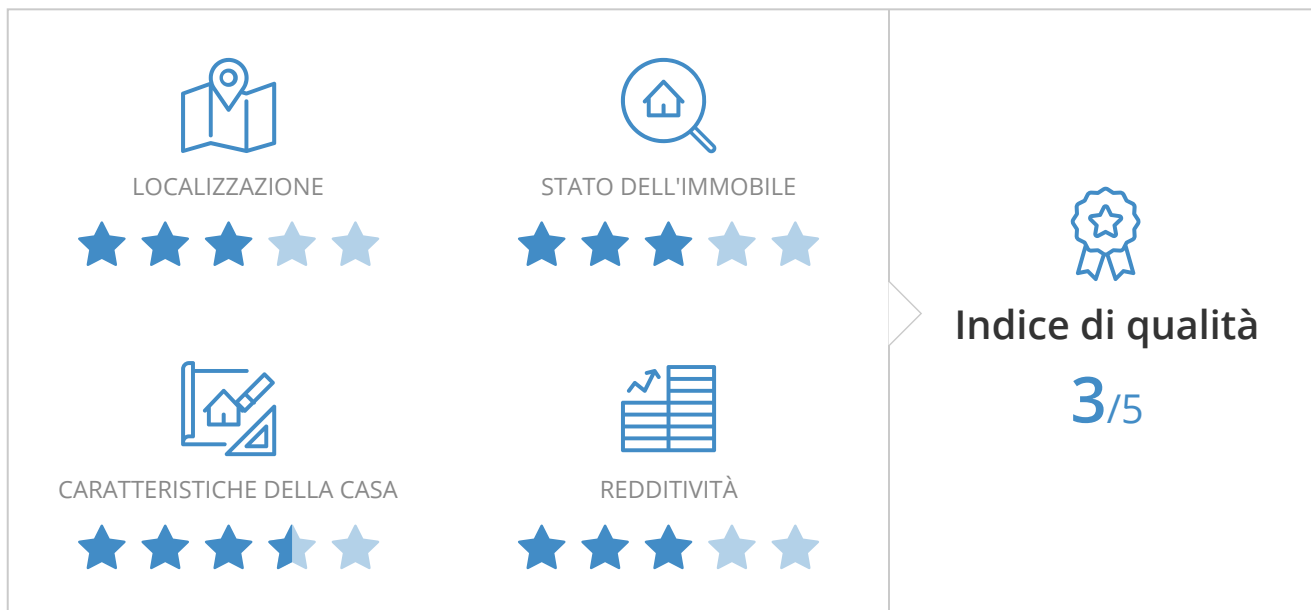
GEN 2021

**Prezzo medio / m<sup>2</sup> delle ricerche** **1.400 €/m<sup>2</sup>**  
 ▲ +7% ultimi 3 mesi

GEN 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° 2020</b>	TIPOLOGIA <b>Abitazioni civili</b>
STATO CONSERVATIVO <b>Normale</b>	COMUNE <b>GENOVA</b>
ZONA OMI <b>MARASSI TU.M (C.SO SARDEGNA-V.ROBINO-C.SO DE STEFANIS-C.SO GALLIERA-V.LE BRACELLI)</b>	

PREZZO MINIMO 1.300 €/m <sup>2</sup>	PREZZO MEDIO 1.600 €/m <sup>2</sup>	PREZZO MASSIMO 1.900 €/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.



**Avvertenze:** le valutazioni mostrate in questo documento sono indicative e pur considerando i dati ufficiali non assumono valore di perizia o legale.

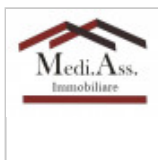
## La tua agenzia immobiliare



### Carlo Lacedra

✉ studioassociatomedias@gmail.com

☎ +3343049493



**Carlo Lacedra. Medi.Ass.immobiliare**

Via G.T.Invrea , 11 / 9 - 16129 Genova (GE)

✉ studioassociatomedias@gmail.com

☎ +393343049493

# Foto

