



# QUANTO VALE IL TUO IMMOBILE?

LE COSE IMPORTANTI DA SAPERE PER VENDERE CASA E MUOVERSI NELLA DIREZIONE GIUSTA.



GRUPPO IMMOBILIARE  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

[WWW.LABBRUZZI.IT](http://WWW.LABBRUZZI.IT)

# CASA DOLCE CASA

Questa **mini guida** è il **risultato di anni di esperienza sul mercato immobiliare**, il riassunto dei pensieri e domande che ogni giorno ci confidano i nostri clienti, il risultato delle loro **esperienze**, il racconto dei loro stati d'animo, **difficoltà nel districarsi nei meandri delle informazioni e burocrazia**.

Emozioni ed esperienze che abbiamo messo a punto attraverso strategie, metodo e conoscenze che, risultati alla mano, permette ai nostri clienti di raggiungere un obiettivo: **avere la giusta valutazione dell'immobile**.

*"La mia casa è piccola ma le sue finestre si aprono su un mondo infinito"*



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**

# UNA CASA NON È UNA SEMPLICE CASA.

È un concentrato di **simboli**, di **emozioni** e di **significati**.  
La sua posizione dice già molto. Guardandoci attorno  
scopriremo un mondo in piena vitalità. Poi, entrando in  
essa, apriamo i nostri sensi alle emozioni che ci trasmette.  
La sua **storia**, il suo **vissuto**, la **vista** che ci offre, gli spazi  
che coinvolgono il nostro universo.

**UNA SCELTA. UNA SOLUZIONE.  
UN NUOVO ORIZZONTE.**

*“Vendere la propria casa è un cambiamento  
importante di una parte delle nostre radici.  
Comprare casa è la concretizzazione di  
nuove radici in un nuovo universo.”*



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**

# LA FONTE DELLA CONOSCENZA.

**Vendere o acquistare casa** coinvolge molteplici fattori tecnici ed emotivi. Rappresenta un grande cambiamento nella nostra vita e non va sottovalutato in nessun aspetto. Le variabili **oggettive e soggettive** entrano in gioco ed è importante saper supportare tutte le fasi che entrano in gioco fino all'obiettivo.

*A Sesto San Giovanni, nel  
1988 nasce la storia dell'agente  
immobiliare Alessandro L'Abbruzzi.*



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**

# LA NOSTRA CITTÀ.

**Sesto San Giovanni**, città storica alla periferia della città di Milano. Una zona che si fregia della presenza di splendide tenute storiche, caseggiati che contrastano palazzine di ogni periodo moderno, negozi di ogni genere, **scuole, farmacie, supermercati**, un polmone verde **"Parco Nord"** di oltre 350 ettari di boschi, prati, specchi d'acqua.

La **cultura** è un'attività che sta a cuore ai Sestesi che la coltivano con feste, sagre, mostre costantemente in programmazione!

Una città fatta di tradizioni e che si sta rinnovando sempre di più. **Camminando tra le sue vie, ci siamo anche noi.**

*Alessandro L'Abbruzzi,  
da oltre trent'anni  
il consulente immobiliare dei Sestesi.*



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**

# CRESCIUTI ASSIEME

Sono cresciuto con il mio staff, **insieme a Sesto San Giovanni**, divenendo una realtà sul territorio. In questi anni **ho sviluppato un metodo** di lavoro che garantisce ai miei clienti la **sicurezza della vendita** del proprio immobile. Tale metodo di lavoro nasce dalla grande esperienza e facendo tesoro di anni di casistiche immobiliari. Questo enorme know-how impedisce spiacevoli inconvenienti nella compravendita.

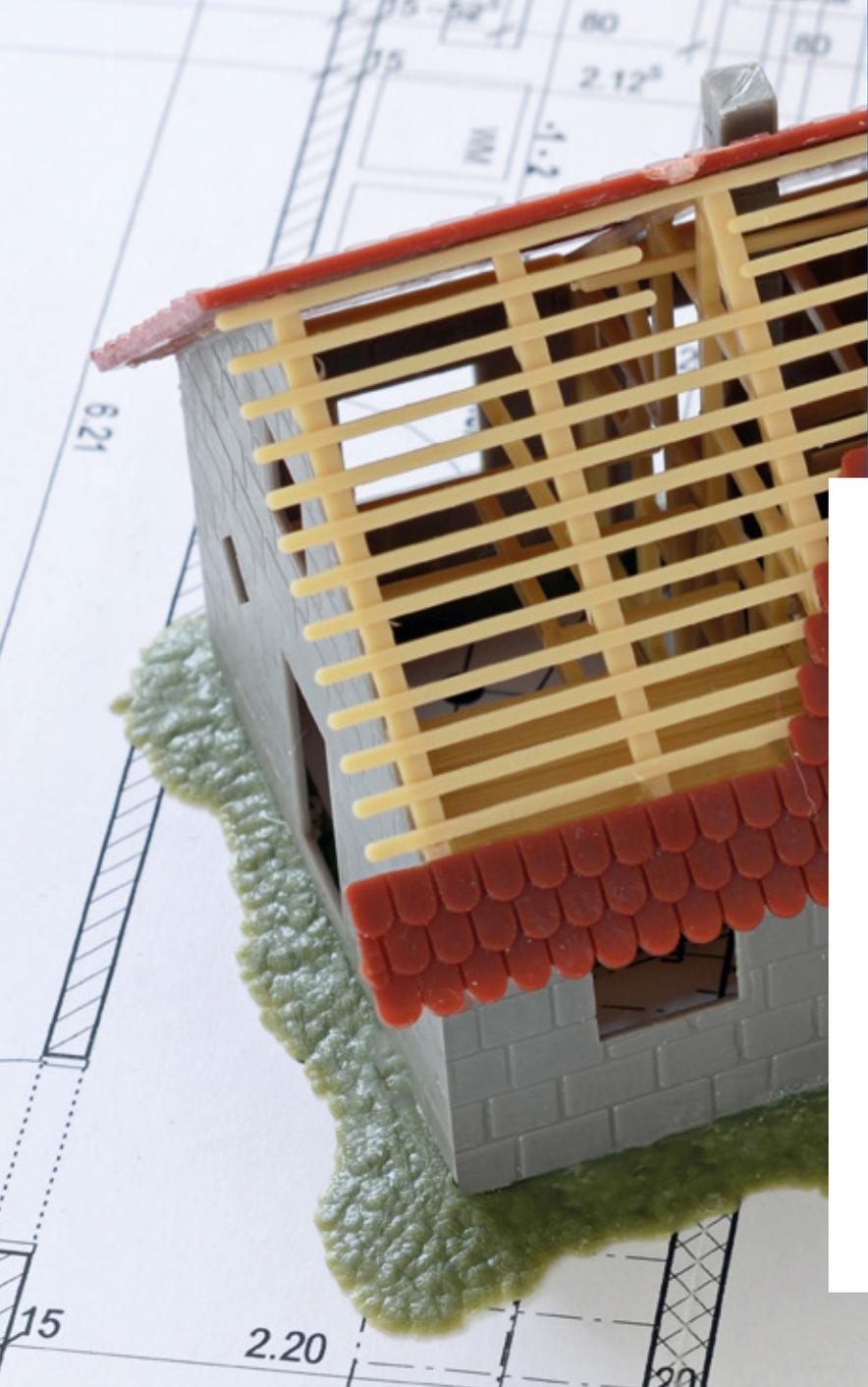
**La riservatezza, l'onestà e il consiglio passionato sono sempre puramente gratuiti.**

*Il cliente è considerato come essere umano, sono alla base del nostro metodo lavorativo.*



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**



# VALUTARE CON ATTENZIONE

Hai mai venduto un immobile o ti stai ritrovando nei meandri della burocrazia con mille informazioni contrastanti senza sapere da dove iniziare a valutare il tuo?

**La procedura di valutazione immobiliare è un iter che non deve trascurare nessuna persona che possiede un bene e che desidera proporlo sul mercato.**

Il primo passo fondamentale è Valutarla Correttamente. La valutazione immobiliare deve dunque essere il primo step da attuare se si intende vendere o affittare, ed è fondamentale affidare il procedimento a un professionista specializzato.



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**

# CHI DETERMINA IL PREZZO?

Tu che Vendi o affitti, l'Acquirente, o le Agenzie Immobiliari?

Se ti sorprendessi dicendoti... nessuno dei tre?

**Se vuoi realizzare il miglior prezzo possibile, in tempi contenuti, senza stress o complicazioni varie...devi per forza affidarti a un professionista!**

**Il mercato immobiliare è determinato da 3 fattori:**

- 1.** Le compravendite effettuate nella zona di riferimento negli ultimi 12 mesi
- 2.** Le case attualmente in vendita nella zona di riferimento, simili a quella da vendere
- 3.** I potenziali acquirenti, dimostrabili (nome, cognome, telefono) e certificati (disponibilità economica già accertata, mutuo o risparmi personali)



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**



# 7 PASSI PER STABILIRE IL GIUSTO VALORE

Affidarsi al "fai da te" occorre avere una profonda conoscenza tecnica e del mercato ma... non sempre è sufficiente. Devi reperire dati oggettivi e soggettivi a complemento delle compravendite della zona di riferimento, verificare quelle similari attualmente in vendita e avere informazioni certe dei potenziali acquirenti. Il "fai da te" a volte può andare bene ma una valutazione precisa e il "polso" del mercato fatto da professionisti del settore cambiano indubbiamente i risultati.



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**



1

Conoscere i prezzi reali delle compravendite di case simili alla tua, concluse nell'ultimo anno. Ci sono caseggiati nella stessa via e nel tuo stesso stabile, che pur sembrando uguali, hanno valorizzazioni totalmente discostanti. I fattori sono molteplici e conoscerli è possibile solo da chi ne ha effettive competenze.

2

Conoscere le valutazioni corrette delle case concorrenti in vendita. Valutare le similitudini e le peculiarità di ciascuna. Questo può fare la differenza di prezzo.



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**



3

Ubicazione e genere di costruzione: Il quartiere e la posizione dell'immobile, la vista, i servizi, i collegamenti con i mezzi, sono dati che fanno la differenza di prezzi tra immobili simili. Da non trascurare Stato manutenzione palazzina ed eventuali costi previsionali di spese straordinarie, anno di costruzione...

4

La presenza di pertinenze come garage, box o giardino e balconi, solai e cantine, le loro dimensioni e posizione rispetto all'immobile stesso.



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**



5

Visionare tutta la documentazione dell'immobile verificandone l'esattezza: piantine e dati catastali, le visure e certificati, eventuali documenti di aggiornamento, eventuali ipoteche e altre informazioni importantissime che stabiliscono l'attendibilità della valorizzazione. Un passaggio necessario è sul sito dell'Agenzia delle entrate alla voce "banca dati delle quotazioni immobiliari" - abbreviata OMI - eseguendo una ricerca per comune o per quartiere per ottenere una fascia di prezzo che oscilla dal minimo al massimo espressi in euro al metro quadrato, calcolato sulla superficie lorda, ovvero inclusi i muri interni, ma al netto delle murature esterne; i dati sono estrapolati delle vendite reali effettuati.



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**



6

A questo punto va fatta la Valutazione dei coefficienti di merito, cioè delle caratteristiche dell'immobile: taglio, livello del piano e categoria catastale. In questa fase vengono anche valutati: posizione, tipo di riscaldamento se presente, luminosità, esposizione, visuale e lo stato di conservazione dell'immobile: da ristrutturare (-10%), ristrutturato (+ 5%), e così via



7

Ultimo e non meno importante, la disponibilità di spesa certa di chi sta cercando adesso una casa come la tua. Con questi dati alla mano potrai davvero fare dei paragoni con ciò che è già stato venduto recentemente e, avere il quadro chiaro di ciò che offre il mercato immobiliare nella tua zona.



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**

# IL MERCATO NON PERDONA GLI ERRORI!

VALUTAZIONI  
BASSE O  
TROPPO BASSE?

POCHE VISITE  
O NULLE?

PERDUTI NELLA  
BUROCRAZIA?

QUESTI SONO SOLO ALCUNI DEGLI EFFETTI DOVUTI AD UNA  
**VALUTAZIONE SBAGLIATA**



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**

# SCOPRI CON ME QUANTO VALE IL TUO IMMOBILE!

COME AVRAI CAPITO, STIMARE UN IMMOBILE  
NON È UNA SCIENZA ESATTA BASATA SOLO  
SU DATI OGGETTIVI O EMOZIONALI.

**UN PROFESSIONISTA, PUO' DARTI  
L'AIUTO CHE TI SERVE!**



WWW.LABBRUZZI.IT  
**L'ABBRUZZI**  
GRUPPO IMMOBILIARE

**02.26265020**



[WWW.LABBRUZZI.IT](http://WWW.LABBRUZZI.IT)

# L'ABBRUZZI

GRUPPO IMMOBILIARE

VIA FIORANI 119  
SESTO SAN GIOVANNI

---

**TEL. 02 26 26 50 20**  
**[WWW.LABBRUZZI.IT](http://WWW.LABBRUZZI.IT)**