



# DEMO Perizia di stima

Viale Giovanni Milton, 35, Firenze

---

Report del 24/05/2022

---

53

## Caratteristiche dell'immobile

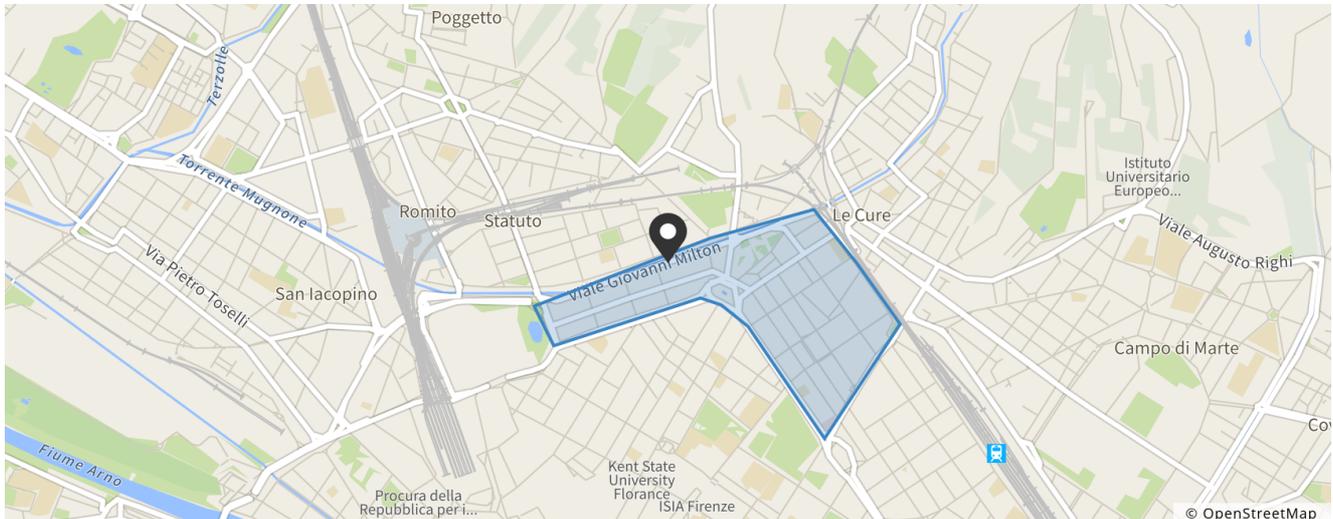
 <b>TIPOLOGIA</b> <b>Appartamento</b>	 <b>CONDIZIONI</b> <b>Buono/Abitabile</b>	 <b>PIANO</b> <b>3°</b>
 <b>LOCALI</b> <b>7</b>	 <b>BAGNI</b> <b>3</b>	 <b>ASCENSORE</b> <b>Sì</b>

## Analisi delle superfici

ABITAZIONE	155 m <sup>2</sup>	TERRAZZO	20 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTALE		<b>175 m<sup>2</sup></b>	SUPERFICIE TOT. COMMERCIALE
			<b>161 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 Giovanni Milton, 35
- Firenze, FI

### Area:

- Libertà - Savonarola

## Analisi del mercato

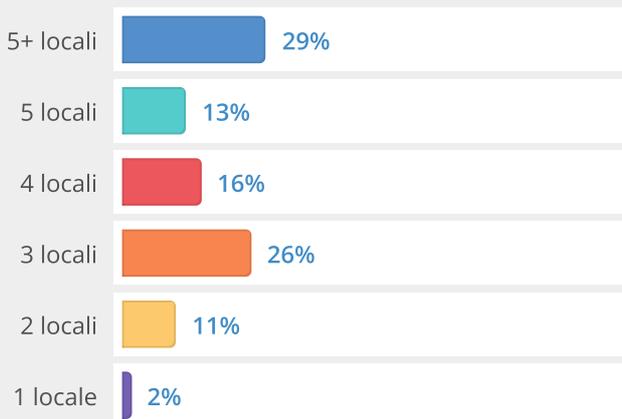
Nella zona di riferimento sono attualmente presenti vari annunci di immobili in vendita per i quali è stato calcolato il prezzo medio richiesto in pubblicità e indicato il tempo medio di permanenza dalla loro data di pubblicazione online.

 <p>IMMOBILI IN VENDITA</p> <p><b>161</b></p>	 <p>PREZZO MEDIO DEGLI ANNUNCI</p> <p><b>458.233 €</b></p>	 <p>PREZZO MEDIO/M<sup>2</sup> DEGLI ANNUNCI</p> <p><b>4.163 €/m<sup>2</sup></b></p>	 <p>TEMPO DI PERMANENZA MEDIO</p> <p><b>4 mesi</b></p>
--	---	--	---

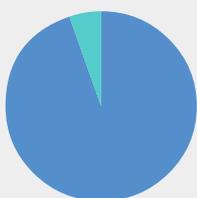
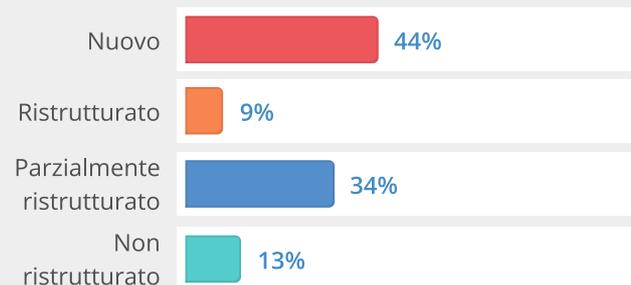
## Composizione del mercato

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

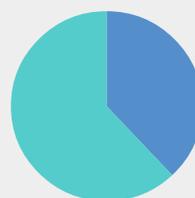


### Condizioni



### Box auto

-  92% | senza garage
-  8% | con garage



### Ascensore

-  37% | senza ascensore
-  63% | con 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.





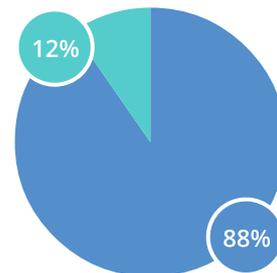
# Caratteristiche sociodemografiche



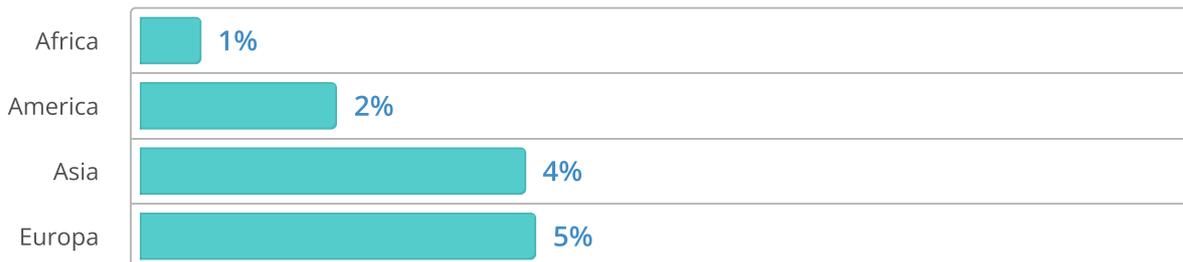
POPOLAZIONE RESIDENTE NELLA ZONA

**14.325**

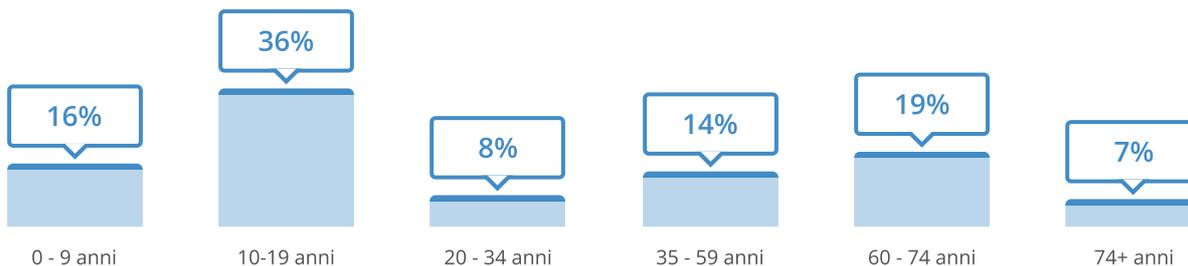
- Italiani
- Stranieri



## Provenienza stranieri

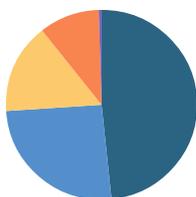


## Popolazione per fasce di età



FAMIGLIE RESIDENTI NELLE ZONA

**7.243**

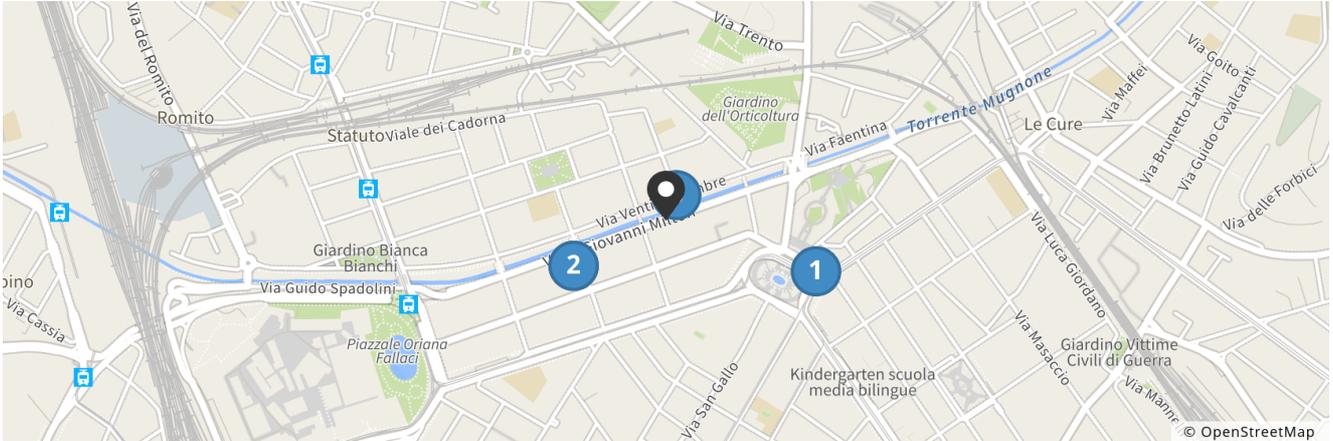


## Famiglie per numero di componenti

- 47% | 1 componente
- 10% | 4 componenti
- 25% | 2 componenti
- 2% | 5 componenti
- 15% | 3 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

620.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 3.875 €

🏠 1 | 160 m<sup>2</sup>

Affinità 94%

1

Distanza: 0,4 km

📅 Pubblicato da: meno di un mese



### Appartamento

475.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 3.519 €

🏠 2 | 135 m<sup>2</sup>

Affinità 91%

2

Distanza: 0,3 km

📅 Pubblicato da: meno di un mese



### Appartamento

650.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 3.652 €

🏠 3 | 178 m<sup>2</sup>

Affinità 91%

1

Distanza: 0,4 km

📅 Pubblicato da: 4 mesi



### Appartamento

595.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 4.508 €

🏠 4 | 132 m<sup>2</sup>

Affinità 90%

2

Distanza: 0,2 km

📅 Pubblicato da: 3 mesi



### Appartamento

545.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 4.360 €

🏠 5 | 125 m<sup>2</sup>

Affinità 90%

3

Distanza: 0,0 km

📅 Pubblicato da: 3 mesi



### Appartamento

650.000 €

Prezzo al m<sup>2</sup>: 3.611 €

🏠 6 | 180 m<sup>2</sup>

Affinità 90%

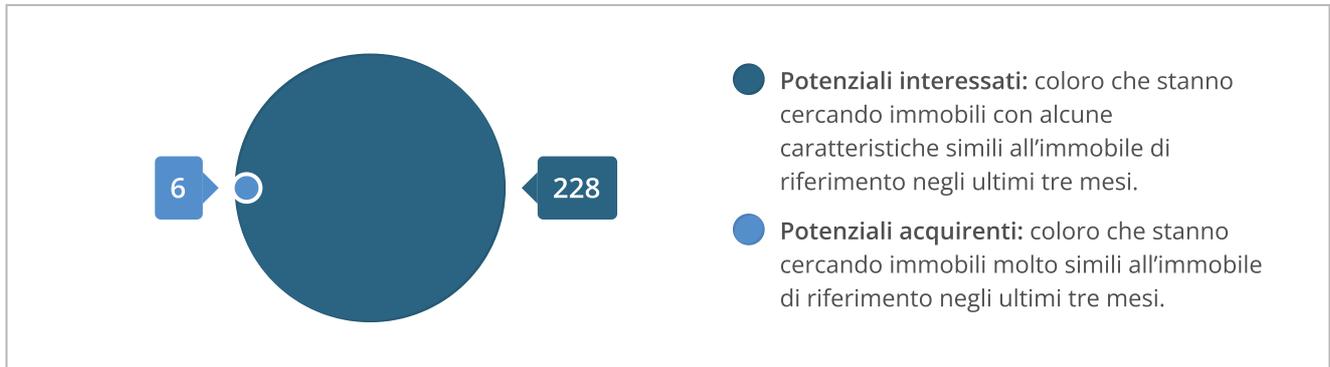
2

Distanza: 0,3 km

📅 Pubblicato da: 2 mesi

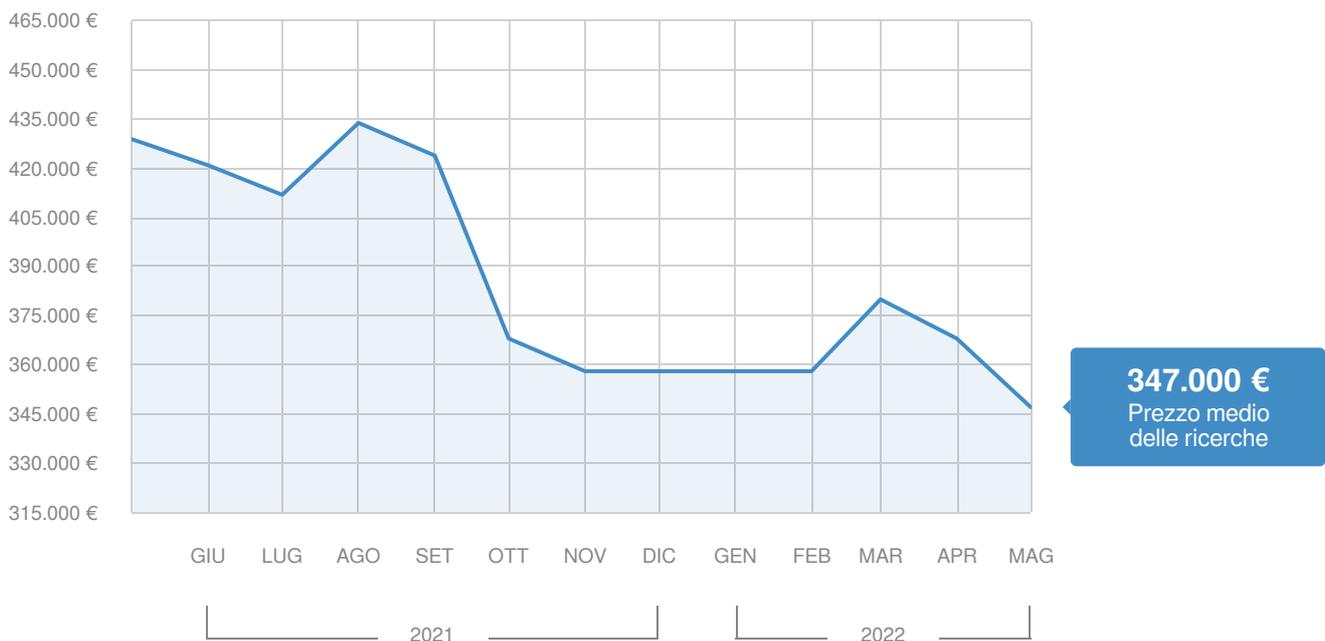
## Analisi delle ricerche immobiliari

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 **347.000 €**  
 ↓ -3% ultimi 3 mesi

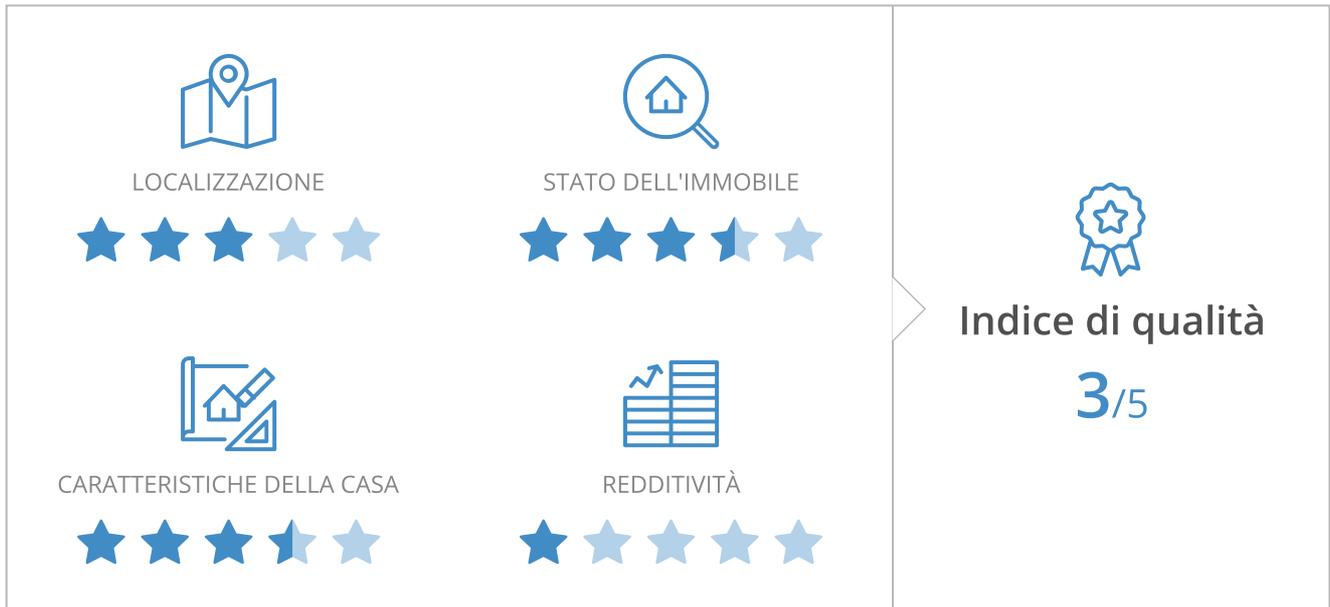
MAG 2022

Prezzo medio / m<sup>2</sup> delle ricerche **2.600 €/m<sup>2</sup>**  
 ↓ -7% ultimi 3 mesi

MAG 2022

## 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>2° 2021</b>	TIPOLOGIA <b>Abitazioni civili</b>
STATO CONSERVATIVO <b>Normale</b>	COMUNE <b>FIRENZE</b>
ZONA OMI <b>LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA</b>	

PREZZO MINIMO 3.000 €/m <sup>2</sup>	PREZZO MEDIO 3.350 €/m <sup>2</sup>	PREZZO MASSIMO 3.700 €/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:

**590.000 €**

*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



### Francesco Martelli

✉ info@lloydcasa.it

☎ +390557189265

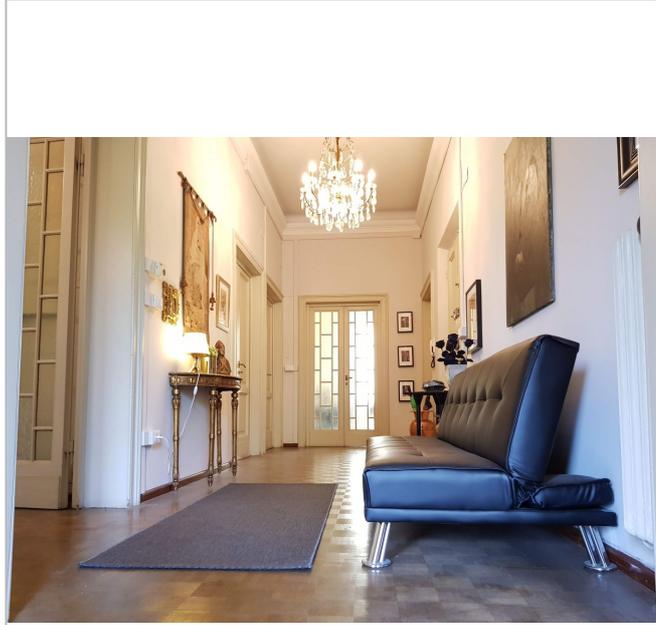
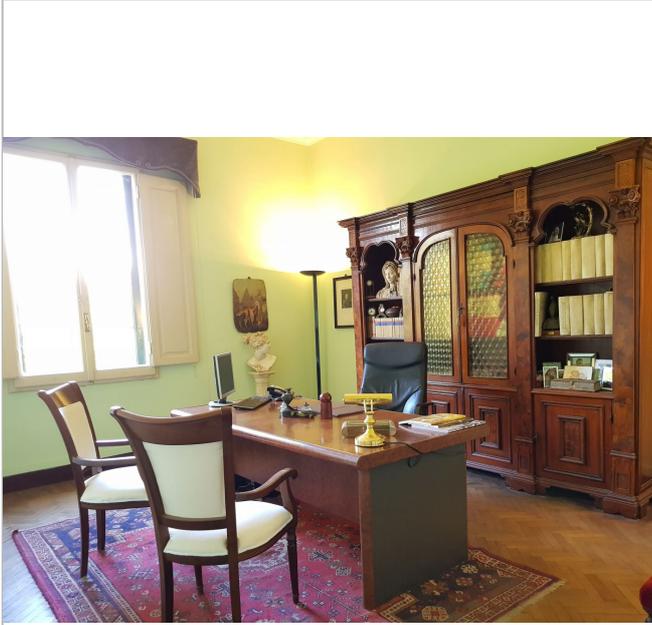


**LLOYDCASA AGENZIA IMMOBILIARE  
FIRENZE**

VIALE G. MILTON, 35 - 50129 Firenze (FI)

✉ info@lloydcasa.it ☎ +390557189265

# Foto



# Planimetria

