

**SIMEDIA**  
immobiliare

# COMPRARE CASA A FOLIGNO



data pubblicazione 25 Ottobre 2024

**GUIDA 2024**



# STIMA DA CASA

- ✓ Online
- ✓ Gratuita
- ✓ Immediata



SCAN ME



**SIMEDIA**  
immobiliare

Servizio Clienti

0742 23046

info@simedia.it

www.simedia.it



Sponsor evento 2024

**BAZZICA**  
GROUP

**ICF**Italia<sup>Srl</sup>

**ORSOLINI**

weunit.it

# MAURO CAVADENTI GASPERETTI



La guida annuale **"Comprare Casa a Foligno"** ha l'obiettivo di fornire un quadro completo e aggiornato del mercato immobiliare della città, uno strumento utile per chi desidera acquistare o vendere.

L'abitazione non è solo un bene materiale, ma rappresenta molto di più. È il luogo dove viviamo i nostri momenti più intimi, dove costruiamo ricordi, formiamo legami e creiamo una parte significativa della nostra identità. Acquistare una casa è uno dei passi più rilevanti nella vita di una persona o di una famiglia e per fare la scelta giusta è necessario essere ben informati.

Sapere quali sono i prezzi reali al metro quadrato è fondamentale per chi vuole evitare errori e prendere decisioni ponderate.

La guida **"Comprare Casa a Foligno"** si propone di essere un alleato con dati affidabili e aggiornati che consentono di fare scelte consapevoli e sicure.

L'obiettivo è realizzare un appuntamento annuale per illustrare dati sempre aggiornati per valutare il corretto investimento immobiliare.

**Mauro Cavadenti Gasperetti**  
Agente Immobiliare  
Perito Borsa Immobiliare dell'Umbria



# I VALORI RESIDENZIALI

I prezzi delle abitazioni al metro quadrato sono pubblicati periodicamente da due enti.

La **Camera di Commercio dell'Umbria**, tramite la **Borsa Immobiliare dell'Umbria** con il Listino Trimestrale (Tabella 1), propone i dati divisi per zona e stato conservativo.

L'**Agenzia delle Entrate** tramite l'**OMI** - Osservatorio del Mercato Immobiliare - con le quotazioni immobiliari **semestrali** (Tabella 2), raggruppa le informazioni per zona, tipologia di abitazione, senza distinzione dello stato conservativo, in quanto viene preso in considerazione quello prevalente del territorio.

Queste due fonti sono il riferimento per qualsiasi professionista che effettua una perizia e sono spesso indicati nelle valutazioni.

I dati sono pubblici e consultabili online liberamente, le tabelle riportano un estratto del Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria e un riepilogo dei Valori Omi, con l'obiettivo di rendere immediatamente visibili le informazioni.

FOLIGNO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	1.600	2.600	1.000	1.800	650	1.100	350	550
	Semiperiferia	1.600	2.600	1.000	1.600	600	1.000	300	500
	Periferia	1.400	2.200	900	1.300	500	850	300	500
	Zona agricola	1.300	1.700	700	1.100	450	700	250	450

Tab 1 - Estratto Borsa immobiliare dell'Umbria - Listino dei prezzi II Trimestre 2024

Tab 2 - Dati Omi - I Semestre 2024 - Stato conservativo NORMALE

Zona	Abitazioni civili		Abitazione economiche		Ville e Villini		Signorile	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>B1</b> Centro storico	850	1.200	680	950	1.000	1.400		
<b>B2</b> Centralissima	900	1.300					1.050	1.550
<b>C1</b> Fuori le mura	930	1.150	700	970	1.000	1.350		
<b>D1</b> S. Eraclio	770	1.050			900	1.200		
<b>D2</b> Budino	820	1.150			930	1.250		
<b>D3</b> V. Ancona	750	990			850	1.150		
<b>D4</b> Viale Firenze	860	1.200			900	1.250		
<b>R1</b> Rurale	640	950	580	860				

**Dettaglio delle zone Omi**

**B1** / Centrale / Entro le mura

**B2** / Centrale / Centralissima / Via del Corso / Via Umberto I / Piazza della Repubblica / Via Mazzini / Via Garibaldi

**C1** / Semicentrale / Fuori le mura

**D1** / Periferica / Frazione di Sant'Eraclio

**D2** / Periferica / Frazione di Budino / Maceratola / Cantagalli / Scafali / Perticani / Uppello /

San G. Profiamma / Capodacqua / Pontecentesimo

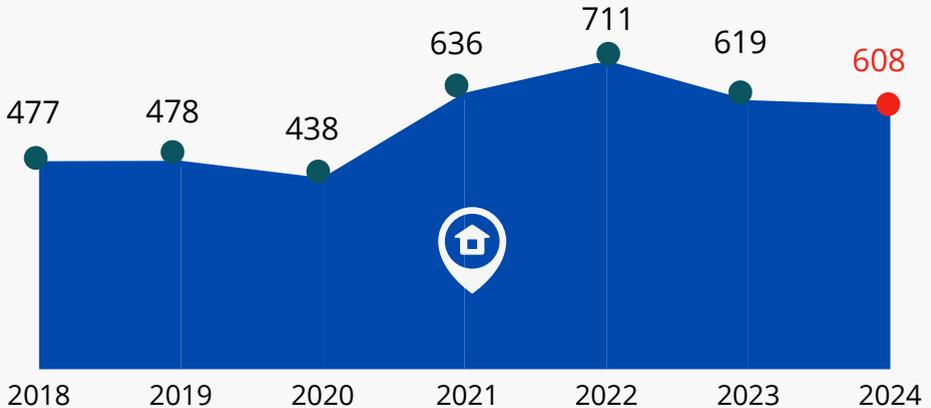
**D3** / Periferica / Zona Via Piave / Viale Ancona

**D4** / Periferica / Periferia Nord / Viale Firenze / Via Fiamenga

**R1** / Extraurbana / Zona rurale

## ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE

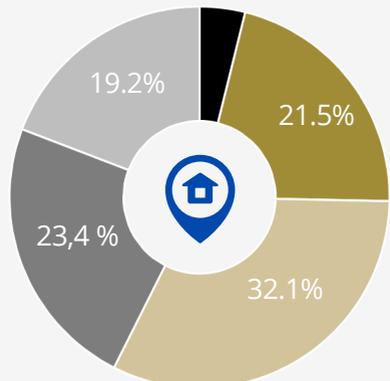
Il grafico rappresenta il numero delle compravendite per anno. Dopo l'incremento del biennio 2021 e 2022 si nota una contrazione fisiologica causata da fattori contingenti. I numeri del 2024 sono considerati buoni se paragonati al 2018, anno dove il mercato era definito in crescita. (2024 dato provvisorio)



## LE DIMENSIONI

Le dimensioni delle abitazioni vendute nel 2023 sono per la maggior parte con due e tre camere e comprese tra gli 85 e i 115 mq, si rileva una bassa attrazione per i piccoli tagli fino a 50 mq. L'esigenza di case più comode si è accentuata dopo il 2020 a causa delle restrizioni Covid.

	<b>fino a 50 mq</b>	<b>3,9%</b>
	<b>da 50 a 85 mq</b>	<b>21,5%</b>
	<b>da 85 a 115 mq</b>	<b>32,1%</b>
	<b>da 115 a 145 mq</b>	<b>23,4%</b>
	<b>da 145 mq</b>	<b>19,2%</b>



Elaborato da Mauro Cavadenti Gasperetti - Fonte Omi Agenzia delle Entrate

# MARCO CENCI



A livello nazionale circa la metà degli immobili ad uso residenziale sono acquistati con un mutuo. Se viene meno la convenienza dei mutui, cala la propensione all'acquisto delle abitazioni. Il tasso è sicuramente il dato che maggiormente riassume il concetto di "costo del mutuo".

Dopo la pandemia del 2020 - tutti i tassi sono scesi repentinamente, grazie all'intervento delle autorità monetarie, che si sono adoperate per favorire l'acquisto a rate di beni e servizi, da parte di imprese e famiglie. La previsione per il prossimo anno, secondo gli analisti, è orientata verso una stabilizzazione dei tassi fissi intorno al livello attuale.

Visto il mercato nella nostra città, dove comunque il parco degli immobili è relativamente datato, o quantomeno "non nuovo", il suggerimento è di orientarsi ad un mutuo a tasso fisso con finalità "acquisto + ristrutturazione".

Questo prodotto consente di accedere ad un finanziamento che copra sia il costo di acquisto che le spese di ristrutturazione.

Inoltre, il consiglio per i futuri acquirenti è quello di chiedere la prequalifica alla banca.

Alcuni istituti permettono di avere gratuitamente e senza impegno, un attestato di merito del credito, senza ancora aver trovato casa. Farsi valutare prima di aver trovato l'abitazione permette all'acquirente di essere credibile nei confronti del venditore della propria casa dei sogni.

Chi intende acquistare una casa con un mutuo deve presentarsi presso una banca con della documentazione che attesti la propria capacità di risparmio e la storicità dei propri comportamenti virtuosi, per essere ritenuto un cliente finanziabile.

E' quindi opportuno prepararsi per tempo avendo la documentazione a posto.



**Marco Cenci**  
*consulente credito*

*Stress da appuntamenti?*



**CASA**  
**IN PRIMA**  
**VISITA**

SCAN ME

