



Via Emilia Est, 202 - Parma

APPARTAMENTO di 110 m²
composto da **3 LOCALI** e **2 BAGNI**,
in uno stato di conservazione **BUONO**



Report eseguito da **Marco Valmori** per **Gentile Cliente** in data **17 novembre 2020**

○ INDICE DEI CONTENUTI

- ANALISI DEL MERCATO DI ZONA
- ANALISI COMPARATIVA
- IMMOBILI CONCORRENTI
- BROKER OPINIONS
- VENDUTO
- POSIZIONAMENTO DI MERCATO
- DOCUMENTAZIONE

○ ANALISI DEL MERCATO DI ZONA

Conoscere l'offerta presente in vendita nella propria zona permette di identificare meglio i pro ed i contro del proprio immobile, potendo così individuare fin da subito elementi di deprezzamento o valorizzazione dello stesso.



La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona proviene da **AGENZIE**



La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona sono **TRILOCALI**



La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona sono **APPARTAMENTI**



La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona sono **IN BUONO STATO**



La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona **HA L'ASCENSORE**



La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona **NON HANNO IL BOX AUTO**

○ ANALISI COMPARATIVA

Individuare su mappa gli immobili più simili al proprio permette di avere un'idea chiara di quanti e dove siano le altre case che un potenziale acquirente potrebbe valutare contestualmente al proprio.

● NUM. NUOVE COSTRUZIONI →

0

La presenza di nuove costruzioni in zona può influire negativamente sul prezzo dell'usato a causa della maggior scelta offerta.

● TEMPO MEDIO SUL MERCATO →

190

Il tempo medio sul mercato ci indica per quanto mediamente gli immobili in zona restano sui principali portali prima di essere venduti.

● IMMOBILI SIMILI IN VENDITA →

11

La presenza di molti immobili simili in vendita nella zona potrebbe comportare più scelta per un acquirente e quindi più tempo per vendere.

● IMMOBILI SIMILI IN AFFITTO →

4

Anche la presenza di più o meno immobili in affitto nella zona può essere un parametro di valutazione alternativa per un potenziale acquirente.



○ ANALISI DEGLI IMMOBILI CONCORRENTI

Individuare accuratamente gli immobili più simili al proprio in vendita nel medesimo momento, permette di avere da subito una visione chiara delle alternative che un potenziale acquirente potrebbe prendere in considerazione e dei prezzi in pubblicità degli stessi.

1



VIA VIRGINIA RASCHI, 4, LUBIANA-SAN LAZZARO, PARMA

270.000 €

APPARTAMENTO

idealista.it

CONDIZIONI: **Buono**

PIANO: -

T.MERCATO: **70 giorni**

DISTANZA: **0,19 km**

LOCALI: **4**

PREZZO m²: **2.160 €/m²**

METRATURA: **125 m²**

2



VIA CARLO MALASPINA, S.N.C, LUBIANA-SAN LAZZARO, PARMA

218.000 €

APPARTAMENTO

idealista.it

CONDIZIONI: **Buono**

PIANO: **2**

T.MERCATO: **40 giorni**

DISTANZA: **0,19 km**

LOCALI: **3**

PREZZO m²: **1.982 €/m²**

METRATURA: **110 m²**

PREZZO MINIMO

← Prezzo Medio →

PREZZO MASSIMO

1.982 €/m²

2.082 €/m²

2.160 €/m²

○ ANALISI DEGLI IMMOBILI CONCORRENTI

Individuare accuratamente gli immobili più simili al proprio in vendita nel medesimo momento, permette di avere da subito una visione chiara delle alternative che un potenziale acquirente potrebbe prendere in considerazione e dei prezzi in pubblicità degli stessi.

3



VIA CARLO MALASPINA 19

200.000 €

APPARTAMENTO

casa.it

CONDIZIONI: /

PIANO: 34

T.MERCATO: 111 giorni

DISTANZA: 0,21 km

LOCALI: 3

PREZZO m²: 2.105 €/m²

METRATURA: 95 m²

PREZZO MINIMO



Prezzo Medio



PREZZO MASSIMO

1.982 €/m²

2.082 €/m²

2.160 €/m²

○ BROKER OPINIONS

Perché richiedere più Valutazioni quando hai già a disposizione il parere di decine di Agenti Immobiliari?

via cassio parmense - 120mq

via virginia Woolf - 88mq

Via Emilia Est - 100mq

via Emilia est - 95mq

VIA RASCHI - 296mq

+33



Valutazione di Agenti
su Immobili in zona

PREZZO MINIMO



Prezzo Medio

PREZZO MASSIMO

1.254 €/m²

1.545 €/m²

1.798 €/m²

ANALISI DEL VENDUTO DI ZONA

Individuare i prezzi reali di vendita di immobili simili venduti di recente nella zona rappresenta il riferimento più attendibile per calcolare il valore del proprio immobile.

Solo i professionisti possono usufruire di tali dati.

Marzaroli 52



Appartamento

LOCALI: 4	PREZZO m ² : 2.370 €	DATA VENDITA: 2019-06-01
CONDIZIONI: Buono	PREZZO INCARICO: 360.000 €	METRATURA: 135
PIANO: 1/4	PREZZO VENDITA: 320.000€	T.MERCATO: -1 mese

via Grenoble 2



Appartamento

LOCALI: 3	PREZZO m ² : 1.790 €	DATA VENDITA: 2020-10-01
CONDIZIONI: ParialNuovo	PREZZO INCARICO: 150.000 €	METRATURA: 81
PIANO: 2/4	PREZZO VENDITA: 145.000€	T.MERCATO: -1 mese

PREZZO MIN.

1.790 €/m²

PREZZO MED.

2.080 €/m²

PREZZO MAX.

2.370 €/m²

* i prezzi dei box auto, dove presenti, sono esclusi dal prezzo totale

POSIZIONAMENTO DI MERCATO

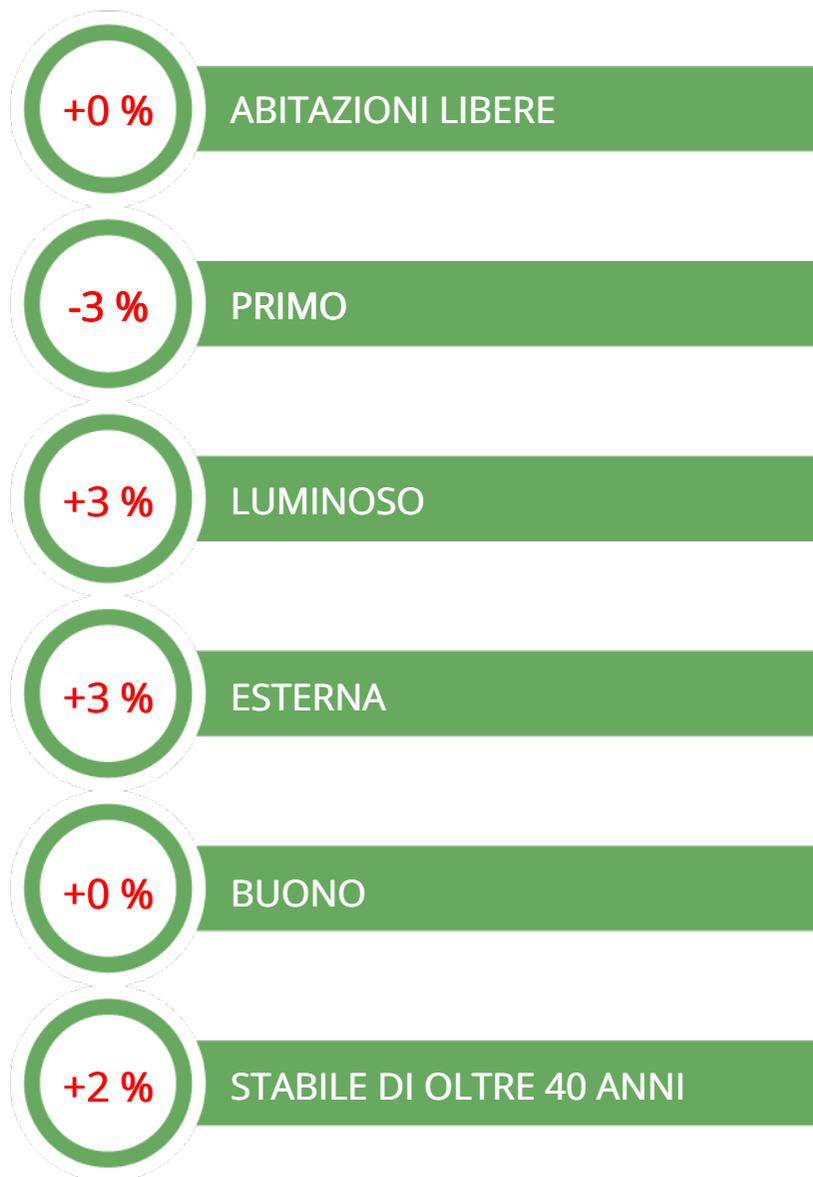


VALUTAZIONE MIN.

201.700 €

VALUTAZIONE MAX.

225.900 €



IL TUO AGENTE IMMOBILIARE



MARCO VALMORI

CASASMART

VIA SANDRO PERTINI 12 - PARMA

05211705656

marcovalmori@gmail.com



MODULARIO
F. - GE. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

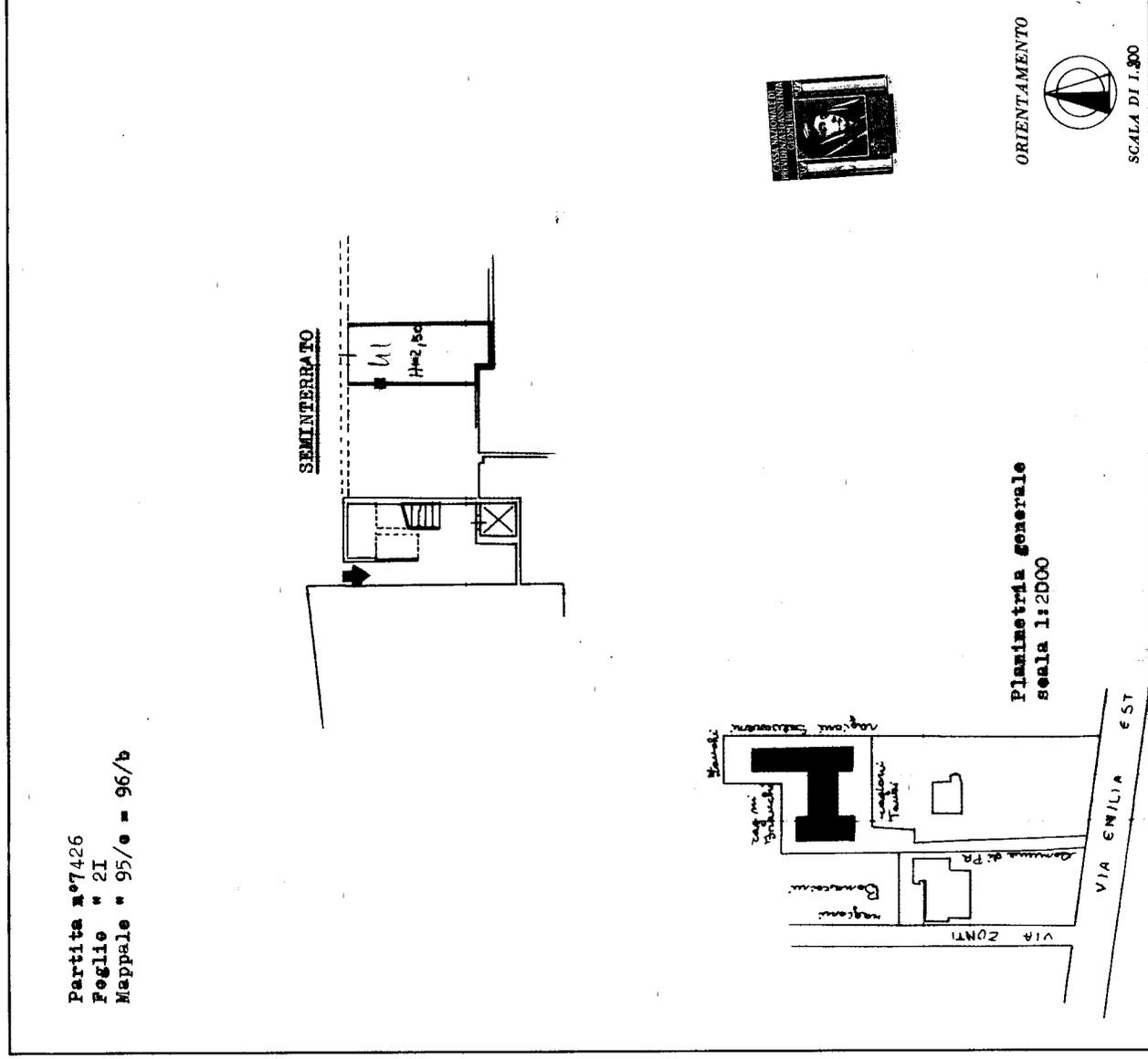
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 663)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PARMA Via EMILIA EST, 200 bis

Ditta FERRARI GEOM. GAUDENZIO nato a POVIGLIO il 10/10/1926

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PARMA

Partita n° 7426
Foglio " 21
Mappale " 95/e - 96/b



Planimetria generale
scala 1:2000

VIA EMILIA EST

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal geometra

(Firma, nome e cognome del tecnico)

GAUDENZIO FERRARI

Iscritto all'Albo dei geometri n° 1181

della Provincia di PARMA

DATA 10/12/1975

Firma *Gaudo*



ESL/01/75/27/034

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/12/1975 - Data: 17/11/2020 - n. T273402 - Richiedente: MNTMTT77H08B034I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)