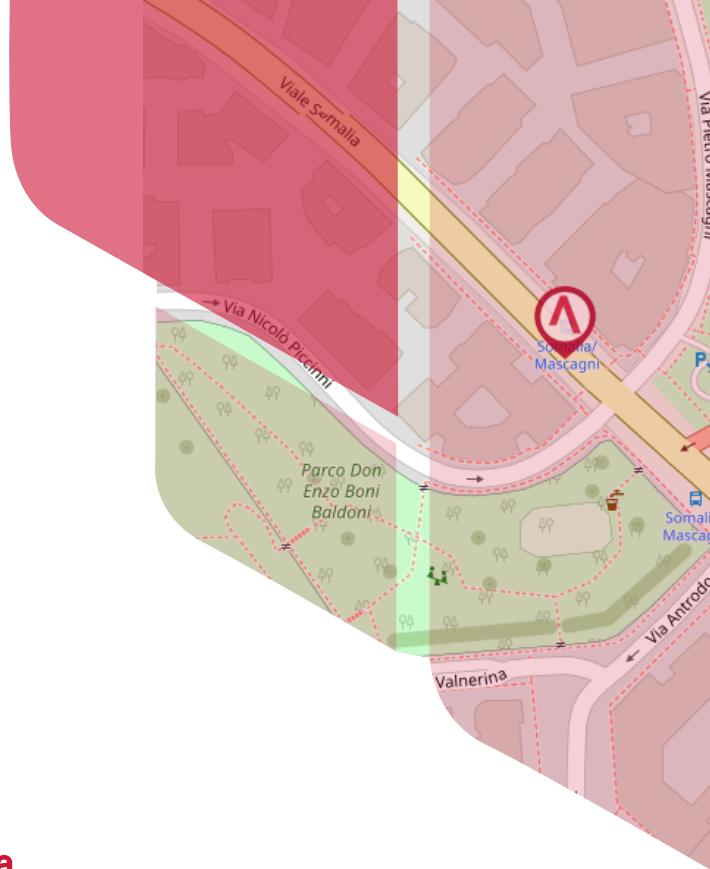


Valutazione immobile

del 08/07/2026



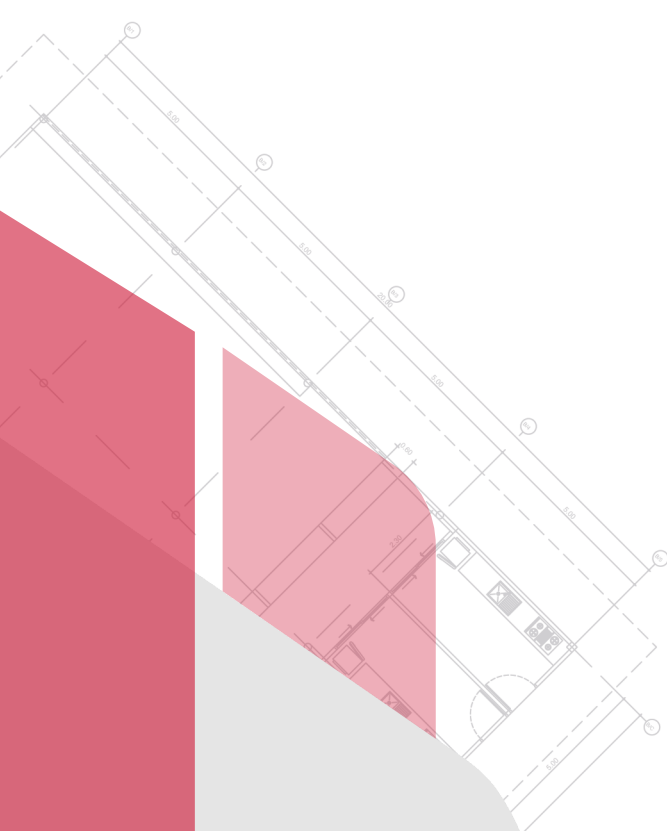
Roma

Via Pietro Mascagni

Appartamento - 🏠 Da ristrutturare

✂ **205.5 mq commerciali**

in aggiunta: **5 mq** di Cantina



Inspired by IVS standard
euromq.

**Valutazione immobiliare
in linea con i principi IVS**

La presente analisi è redatta in linea con i principi degli **International Valuation Standard** e include elementi oggettivi e verificabili.



Antonella Baiocchi

☎ 3493968437

✉ antonella.baiocchi@relabitalia.com

Introduzione alla valutazione

Ringraziandola anticipatamente per la fiducia accordataci, le anticipiamo, per sua comodità, gli elementi oggettivi e soggettivi che hanno influito sulla composizione del valore nominale dei beni immobili inclusi nella vendita. Troverà i dettagli, le fonti e i numeri nelle relative sezioni dello studio.

Elementi che caratterizzano il bene/i in vendita

Stato da ristrutturare

Luminosità in buona parte della giornata

Ultimo piano - con ascensore

Vista aerea e catastale della proprietà in vendita



Indicatori territoriali

Popolazione - ultimi 5 anni	stabile
Immobili in vendita	in diminuzione
Valore €/mq - ultimi 5 anni	in aumento
Fattori di rischio territoriale	presenti
Liquidità del mercato (per 1000 abitanti)	14 compravenduti - alta
Dinamicità del mercato (IMI)	2.59% - alta
Tasso di assorbimento	14.44% - alta

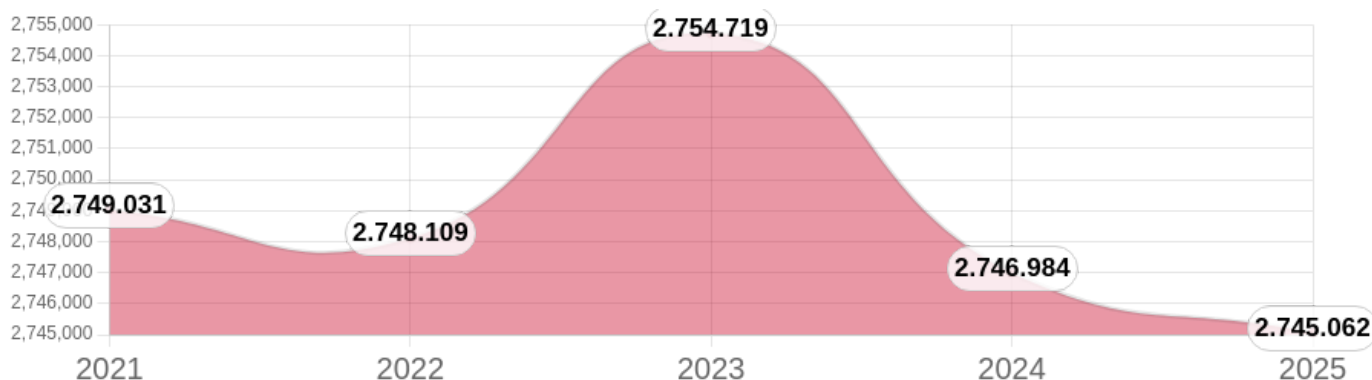
La "liquidità del mercato" esprime il numero di compravendite ogni 1000 abitanti sul comune.

La "dinamicità del mercato" esprime il rapporto tra numero di compravendite e il totale degli immobili presenti sul comune.

Il "tasso di assorbimento" esprime la capacità del mercato di assorbire (compravendite) l'offerta in vendita.

Composizione sociodemografica

Andamento numero di abitanti sul comune

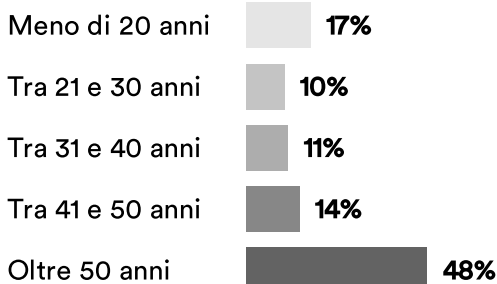


Andamento abitanti dopo 5 anni

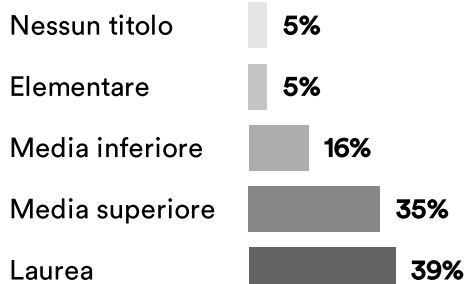
STABILE

In generale, un aumento della popolazione in un'area può accrescere la domanda di alloggi e far salire i valori immobiliari.

comune Età



zona popolazione di zona per istruzione



comune Sesso



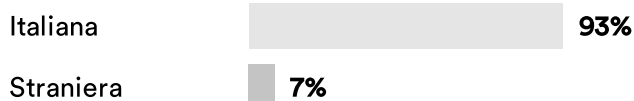
zona famiglie proprietarie o in affitto



zona componenti nucleo familiare



zona popolazione di zona per nazionalità



Informazioni sulla zona



Fattori di rischio

Nel contesto di mercato attuale è fondamentale valutare con attenzione l'esistenza di eventuali fattori di rischio legati all'immobile, al fine di individuare possibili impedimenti all'ottenimento di un mutuo o alla redditività dell'investimento. In particolare, è importante verificare se l'area sia soggetta a rischi di alluvioni, frane o sismicità.

Rischio sismico



basso
(livello 2/4)

Rischio alluvione



n.d.
(livello 0/3)

Rischio frane



n.d.
(livello 0/5)

Connessione internet



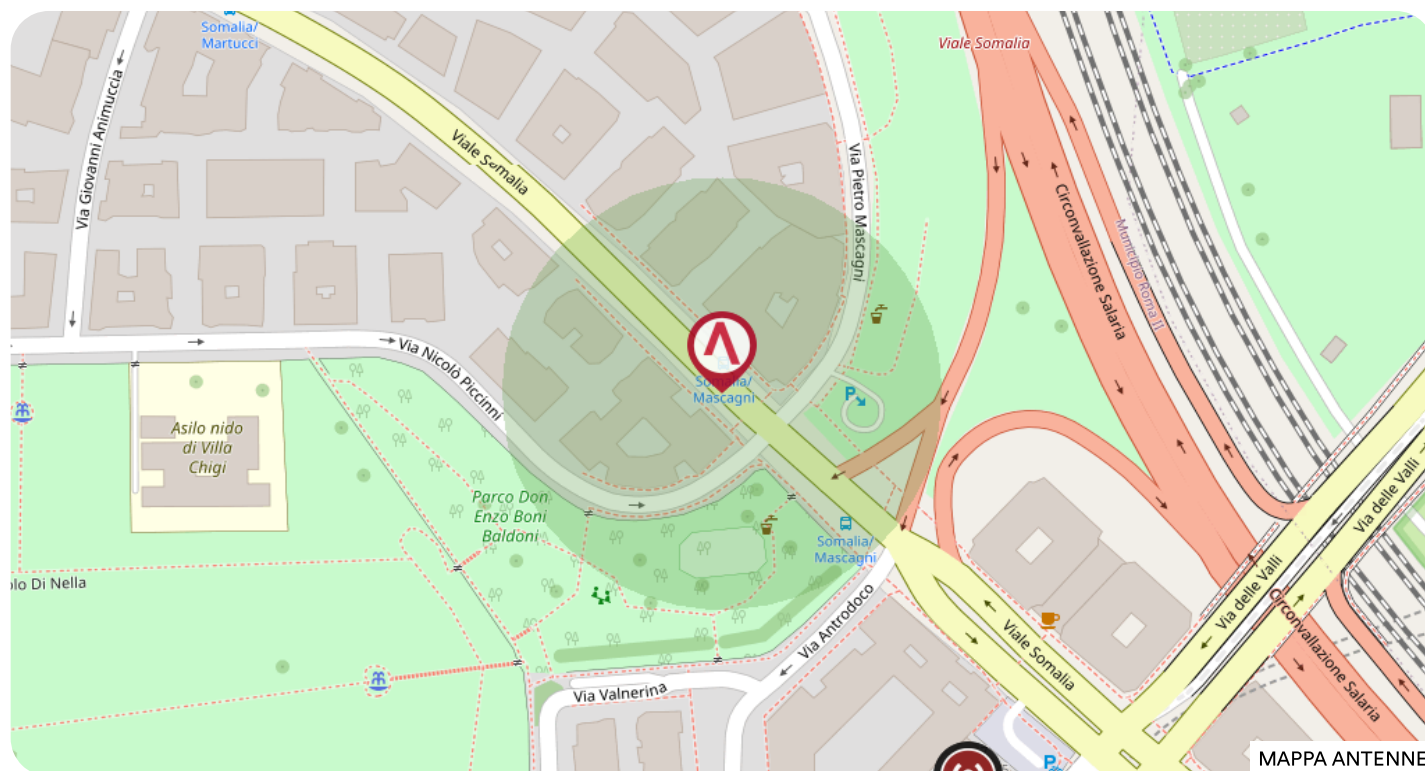
FTTH Fibra

Download medio **2200 Mbit/sec**

Upload medio **900 Mbit/sec**

Prestazioni internet rete cablata

Posizione antenne 4G e/o 5G



oltre 70 m

tra 40 e 69 m

tra 15 e 39 m

tra 14 e 1 m

L'installazione di un ripetitore rappresenta un danno economico sia per l'immobile dove è posizionato e sia per gli immobili vicini. Gli acquirenti potrebbero essere riluttanti ad acquistare una casa nei pressi di un ripetitore telefonico soprattutto se temono che possa avere effetti sulla loro salute.

Costi e qualità energetica



Zona Climatica - immobile in classe G



Giorni medi di riscaldamento all'anno

165

Costi e qualità energetica *

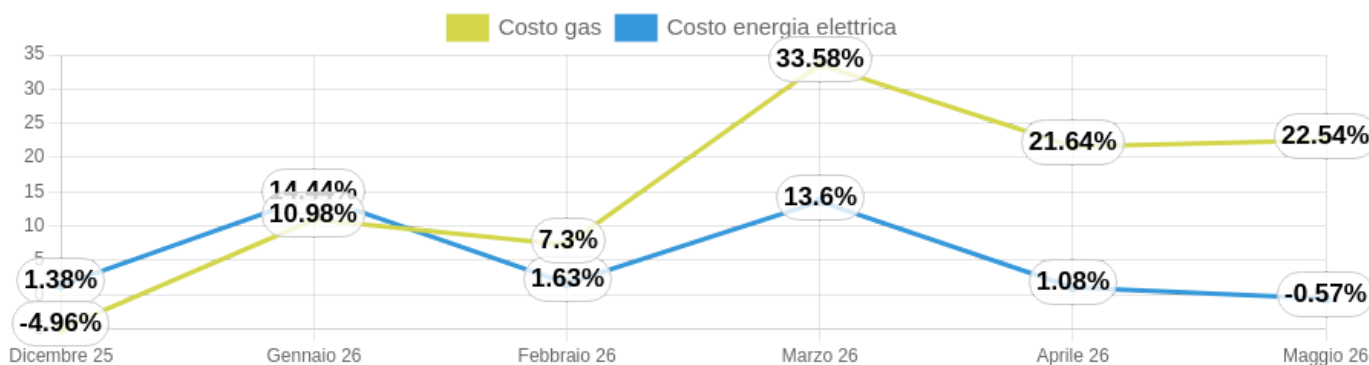


CLASSE ENERGETICA	in 1 ANNO	in 30 ANNI
A	€ 806,00	€ 24.181,00
B	€ 1.450,00	€ 43.515,00
C	€ 1.825,00	€ 54.779,00
D	€ 2.389,00	€ 71.676,00
E	€ 3.131,00	€ 93.951,00
F	€ 3.880,00	€ 116.416,00
G	€ 4.816,00	€ 144.498,00

* Spesa media per climatizzare un immobile (20 °C) da 180 mq calpestabili abitato tutto l'anno

L'efficienza energetica può influire in modo significativo sul valore dell'immobile posto in vendita, poiché una casa con consumi ridotti diviene un investimento più appetibile.

Andamento medio nazionale costo energia elettrica e gas ***



*** Percentuali riferite al mese di partenza Novembre 25

Ristrutturazione - edilizia

Spese indicative di ristrutturazione immobile da 180 mq:



TIPO INTERVENTO	QUALITA' STANDARD	QUALITA' PREMIUM
demolizioni smaltimenti	€ 9.894,00	€ 13.192,00
opere edili	€ 31.880,00	€ 50.568,00
elettrico domotico	€ 13.192,00	€ 21.986,00
allarme	€ 1.099,00	€ 4.397,00
idrico gas	€ 6.596,00	€ 6.596,00
porte interne	€ 4.397,00	€ 10.993,00
pavimenti rivestimenti	€ 6.596,00	€ 17.589,00
sanitari rubinetteria	€ 6.596,00	€ 10.993,00
illuminazione integrata	€ 1.099,00	€ 10.993,00
TOTALE	€ 81.349 ,00	€ 147.308 ,00
riscaldamento integrato caldo freddo	€ 21.986,00	€ 30.781,00
infissi esterni	€ 22.866,00	€ 26.384,00
TOTALE efficienza energetica	+ € 44.852 ,00	+ € 57.164 ,00
Passaggio classe riqualificazione energetica	G => E	G => D

(Non sono previsti nei costi imprevisti, progettazione, cassa progettisti, IVA per forniture e progettisti, IVA per lavori, IVA per spese tecniche)

Detrazioni fiscali

BONUS	QUALITA' STANDARD	QUALITA' PREMIUM
bonus casa	-€ 48.000,00	-€ 48.000,00
ecobonus infissi	-€ 14.792,00	-€ 17.068,00
ecobonus impianto riscaldamento	-€ 13.444,00	-€ 18.821,00
ecobonus building automation	-€ 0,00	-€ 0,00
TOTALE	€ -76.236,00	€ -83.889,00

Considerazioni

	QUALITA' STANDARD	QUALITA' PREMIUM
EPGL dopo i lavori **	159 kWh/mq anno	127 kWh/mq anno
Ritorno monetario (senza detrazioni)	13 anni	13 anni
Ritorno monetario (con detrazioni)	10 anni	11 anni

**L'indice di prestazione energetica (EPgl, IPE, EPgl,nren), detto anche Indice di Consumo, è un parametro architettonico che esprime il consumo totale di energia primaria per la climatizzazione (in regime continuo degli impianti, 24h) riferito all'unità di superficie utile (espresso in kWh/mq anno).

Richiedi il tuo piano lavori personalizzato

 valido per mutui green



Andamento compravendite ed €/mq

Andamento compravendite negli ultimi 5 anni nel Comune

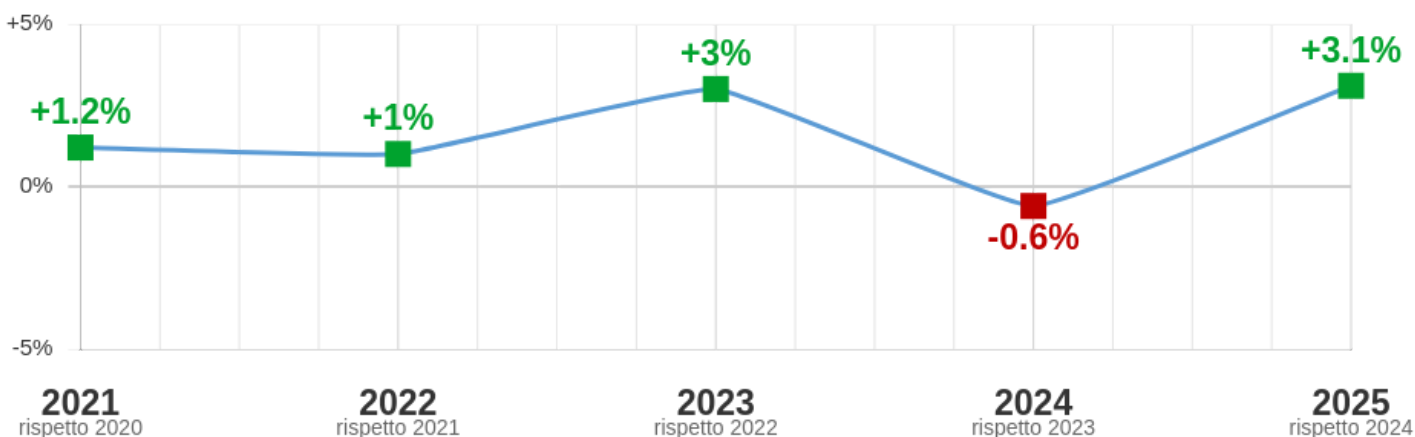


ANNO	2021	2022	2023	2024	2025	MEDIA
Compravenduti	38.841	40.064	34.342	35.072	37.293	37.122

Andamento €/mq negli ultimi 5 anni in zona



Salario africano (viale libia)



Valore euro/mq ultimi 5 anni

+8.0%

Dinamicità del mercato (IMI): **2.59%**

TIPOLOGIA	STATO	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
abitazioni civili	normale	3.800,00 €/mq	5.000,00 €/mq
abitazioni di tipo economico	normale	3.500,00 €/mq	4.700,00 €/mq
abitazioni signorili	normale	4.300,00 €/mq	5.600,00 €/mq

Fasce di compravenduto ultimo anno disponibile - 2025



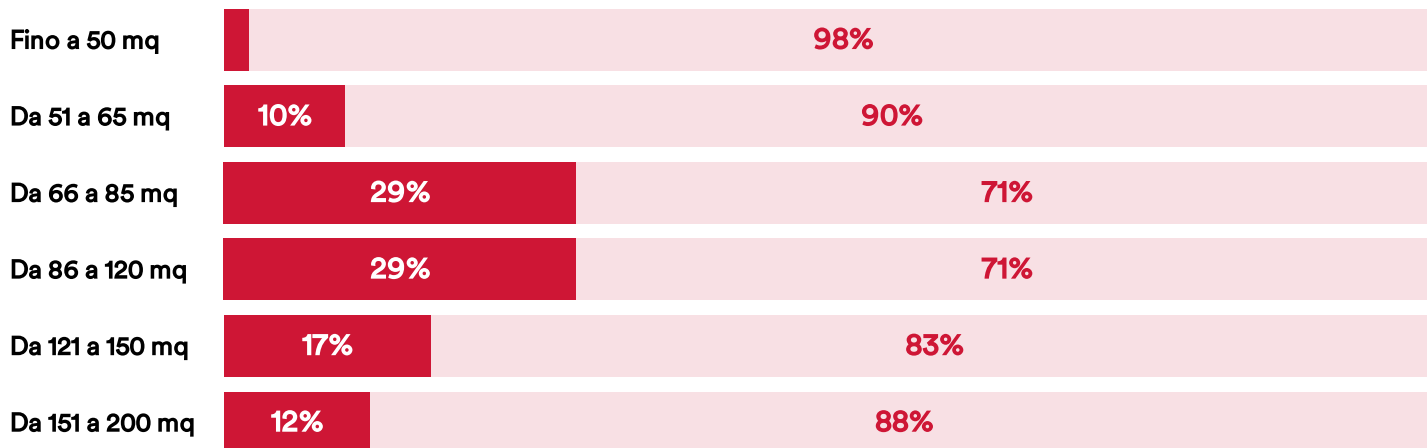
da 0 a 50 mq	9,0%	da 50 a 85 mq	41,0%
da 85 a 115 mq	28,0%	da 115 a 145 mq	12,0%
oltre 145	9,0%		

Analisi della domanda (acquirenti)

Cosa stanno comprando gli acquirenti in zona



acquisto per singola tipologia totale delle tipologie



Liquidità del mercato (per 1000 abitanti): **alta**

Transazione media per fascia in zona



Da 51 a 65 mq	€ 310.000,00
Da 66 a 85 mq	€ 345.000,00
Da 86 a 120 mq	€ 435.000,00
Da 121 a 150 mq	€ 600.000,00
Da 151 a 200 mq	€ 625.000,00

Tutti i dati inerenti alla domanda sono elaborati da euromq.it e vengono ricavati dalle più recenti compravendite visibili sul sito dell'Agenzia delle entrate mediante il servizio, "valori dichiarati"

Cosa stanno cercando gli acquirenti stranieri sul Comune



Le ricerche per la città di Roma sono il **52%** di tutte le ricerche nella provincia.

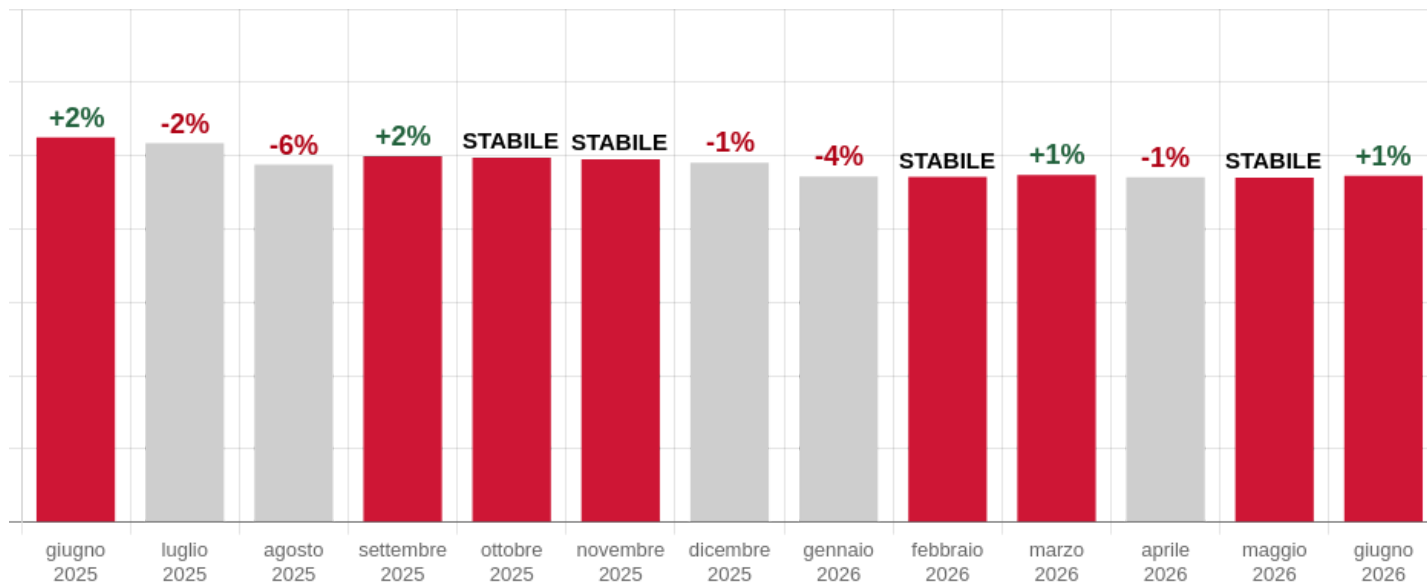
Gli Appartamenti e I Loft/Attici sono il **47%** di tutte le ricerche per categoria a Roma.

Le ricerche per immobili con almeno 5 stanze sono il **3%** delle ricerche per numero di stanze a Roma.

Il **7%** delle ricerche con prezzo a Roma sono nella fascia di prezzo 500K-1M.

Analisi dell'offerta (immobili in vendita)

Immobili in vendita sul Comune (media ponderata)



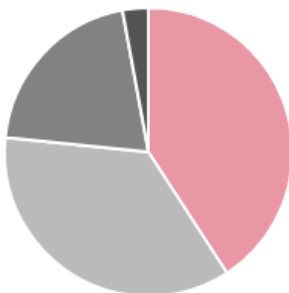
Nell'ultimo mese si rileva, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, un andamento medio: **-10%**
L'attuale **tasso di assorbimento** mensile stimato per il comune è pari al: **14.44%**

Analisi degli immobili in vendita della zona



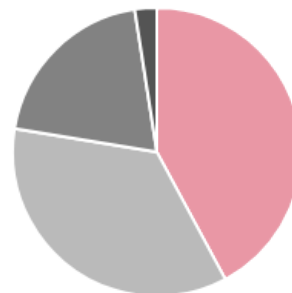
Condizione

Buono **41%**
Ristrutturato **36%**
Da ristrutturare **21%**
Nuovo **3%**



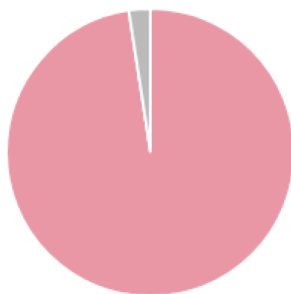
Locali

4 o più locali **42%**
Trilocale **35%**
Bilocale **20%**
Monolocale **2%**



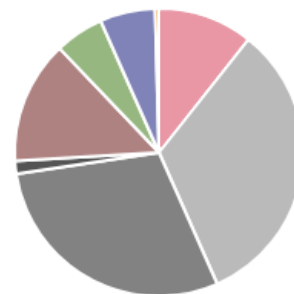
Con ascensore

SI **98%**
NO **2%**

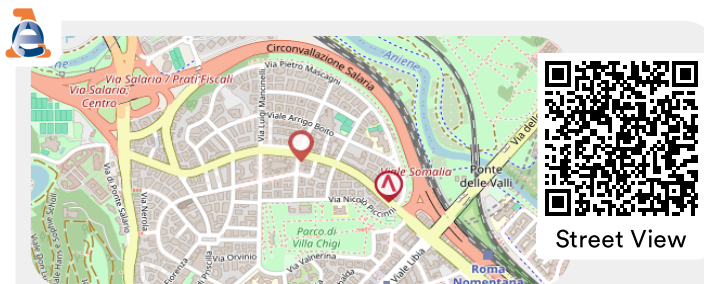


Piano

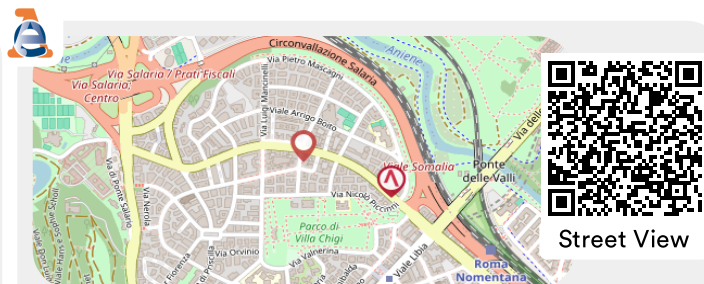
Dal terzo in su **33%**
Primo **29%**
Terra **14%**
Secondo **11%**
Attico **6%**
Interrato **5%**
Rialzato **1%**



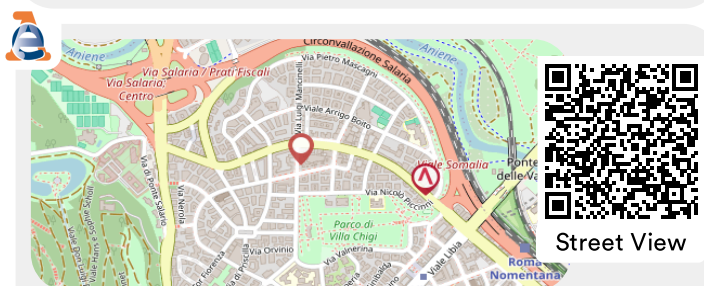
Immobili oggetto di compravendita



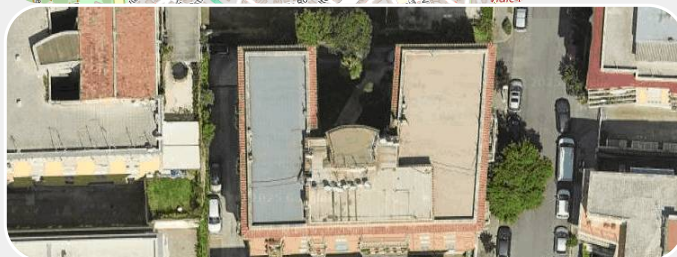
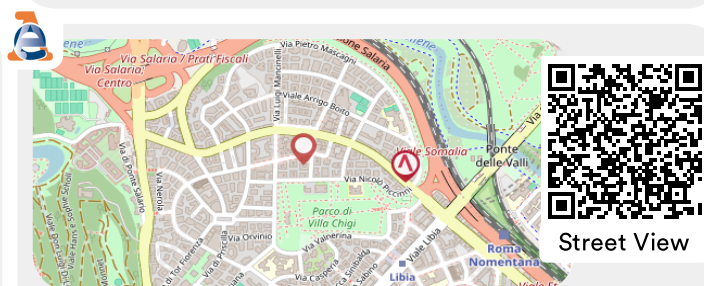
📍 Immobile in valutazione 📍 Venduto
Anno : **2026** - Mese : **Marzo**
Categoria: **A/2** - Superficie: **118 mq**
Venduto : **525.000,00 €** (€/mq: **4.449,15**)



📍 Immobile in valutazione 📍 Venduto
Anno : **2026** - Mese : **Febbraio**
Categoria: **A/2** - Superficie: **141 mq**
Venduto : **600.000,00 €** (€/mq: **4.255,32**)



📍 Immobile in valutazione 📍 Venduto
Anno : **2025** - Mese : **Novembre**
Categoria: **A/3** - Superficie: **140 mq**
Venduto : **770.000,00 €** (€/mq: **5.500,00**)



📍 Immobile in valutazione 📍 Venduto
Anno : **2025** - Mese : **Giugno**
Categoria: **A/2** - Superficie: **151 mq**
Venduto : **650.000,00 €** (€/mq: **4.304,64**)

Immobili oggetto di compravendita

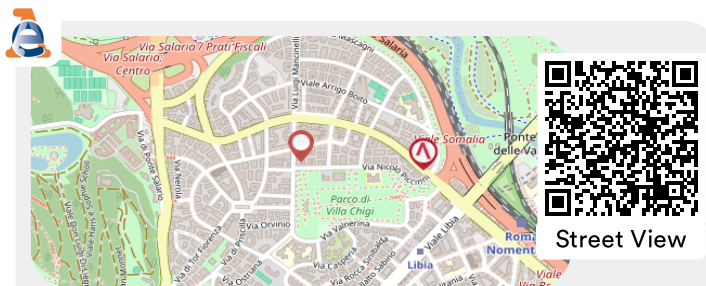


Immagine in valutazione Venduto
Anno : **2025** - Mese : **Giugno**
Categoria: **A/2** - Superficie: **148 mq**
Venduto : **640.000,00 €** (€/mq: **4.324,32**)

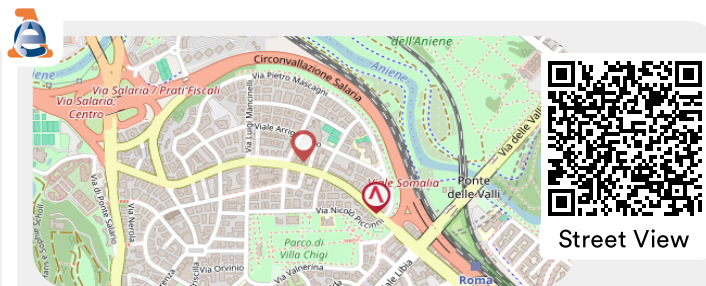


Immagine in valutazione Venduto
Anno : **2025** - Mese : **Maggio**
Categoria: **A/3** - Superficie: **103 mq**
Venduto : **520.000,00 €** (€/mq: **5.048,54**)

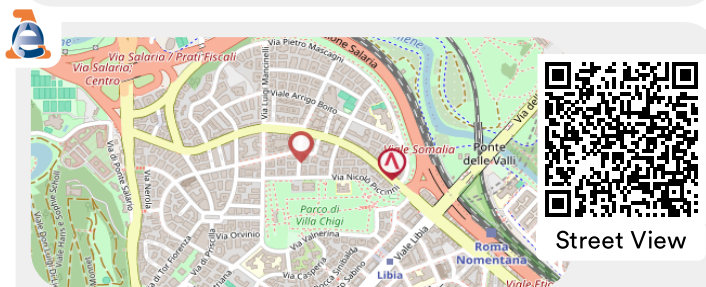


Immagine in valutazione Venduto
Anno : **2024** - Mese : **Dicembre**
Categoria: **A/2** - Superficie: **179 mq**
Venduto : **604.000,00 €** (€/mq: **3.374,30**)

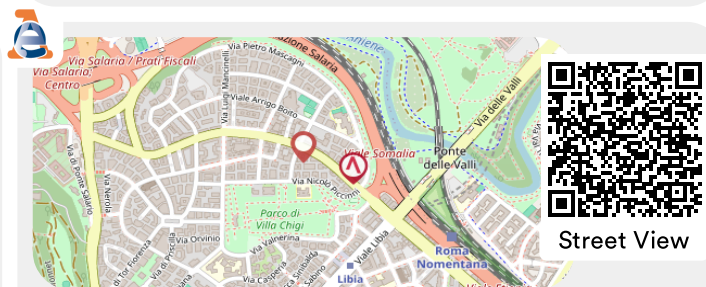
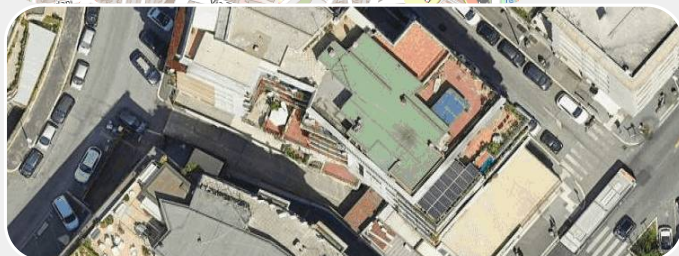
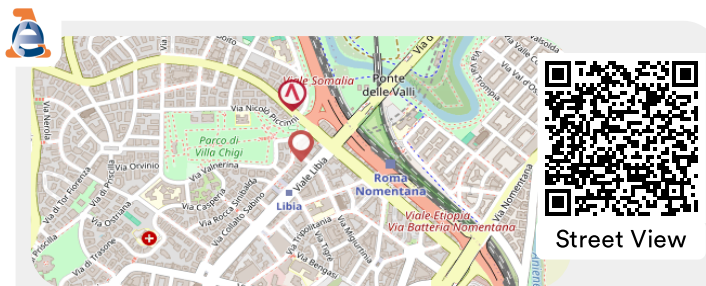
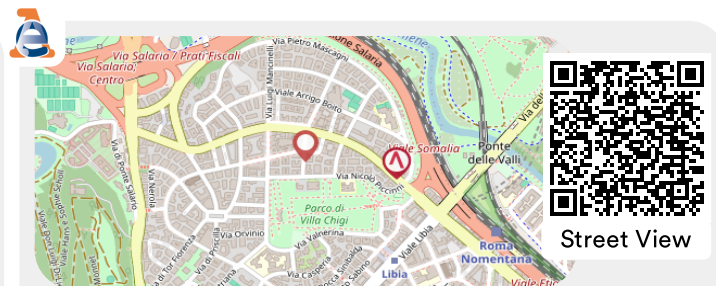


Immagine in valutazione Venduto
Anno : **2024** - Mese : **Ottobre**
Categoria: **A/2** - Superficie: **106 mq**
Venduto : **500.000,00 €** (€/mq: **4.716,98**)

Immobili oggetto di compravendita



 Immobile in valutazione  Venduto
Anno : **2024** - Mese : **Ottobre**
Categoria: **A/2** - Superficie: **140 mq**
Venduto : **540.000,00 € (€/mq: 3.857,14)**



 Immobile in valutazione  Venduto
Anno : **2024** - Mese : **Giugno**
Categoria: **A/2** - Superficie: **144 mq**
Venduto : **510.000,00 € (€/mq: 3.541,67)**

Stima AVM - Automated Valuation Model

La stima eseguita dall'AVM euromq.it tiene in considerazione le procedure standard riconosciute a livello Nazionale ed utilizzate, da professionisti e periti incaricati dalle banche, per individuare il valore più probabile del bene, e nello specifico le metodologie MCA - Market Comparison Approach - ed, eventualmente, ICA - Income Capitalization Approach.

L'AVM di euromq.it ha rilevato e considerato, negli ultimi quattro mesi (disponibili) rispetto lo stesso periodo dell'anno precedente: Che il costo del denaro è aumentato di 0.47 punti base su IRS a 20 anni e aumentato di 0.25 punti base su EURIBOR 3 Mesi. Che lo stock immobiliare attualmente in vendita sul Comune è inferiore di -8.65% . Che il margine medio di trattabilità, sui prezzi di annuncio (Asking price) , della zona è attualmente pari al 8.50% .

Il risultato dell'AVM euromq.it è frutto di complessi calcoli sui dati di compravenduto recente, coefficienti di merito/demerito, superficie commerciale, classe energetica e redditività del bene. L'AVM, inoltre, attualizza tutti i valori €/mq inerenti a compravendite degli anni precedenti. In altre parole, nel caso siano utilizzate per necessità compravendite di anni passati, lo strumento riaggiognerà quei valori con quelli del mercato del momento. Tuttavia non può tenere in considerazione elementi soggettivi, che possono influire sul prezzo, delle eventuali parti coinvolte nell'operazione e non deve intendersi esaustivo ma solo indicativo del probabile prezzo.

I Mq commerciali sono la somma ottenuta attraverso un calcolo standard riconosciuto di tutte le superfici calpestabili e non, coperte e scoperte (esclusi garage, posti auto e cantine) del bene oggetto di vendita.

Mq commerciali utili per calcolare il valore:

205.5 MQ



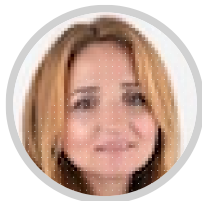
EMQ Agent

MCA - VALORE INDICATIVO: 755.000,00 € *

** Questo valore è stato generato tenendo in considerazione il range di prezzi confermati dal professionista.*

comprensivo di: **Cantina**

Conclusioni



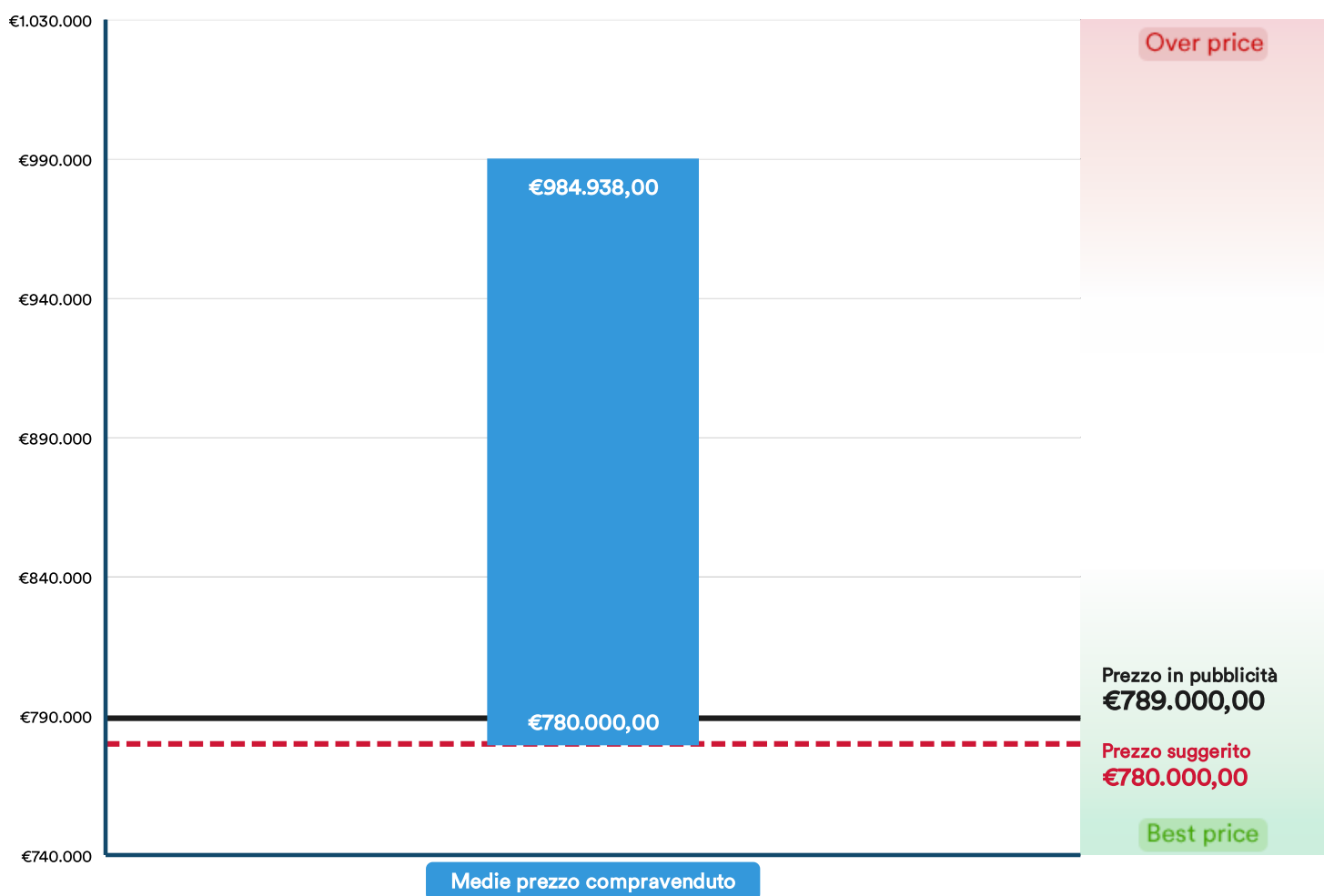
Antonella Baiocchi
Relab Italia

Prezzo suggerito
€ 780.000,00

Prezzo in pubblicità

€ 789.000,00

Posizionamento sul mercato



Le "Medie prezzo compravenduto" sono calcolate, al contrario, sui prezzi reali di compravendita ovvero sugli immobili che sono stati recentemente venduti nella zona.

Tassazione e redditività

Prezzo suggerito

€ 780.000,00

Tipologia di contratto	Canone	Redditività' lorda annua	Redditività' netta annua	Aliquota
		Regime fiscale ordinario	Regime fiscale con cedolare secca	
Canone libero	€ 2.500,00 /mese	3,85%	3,04%	21%

Note importanti

L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

L'imposta di registro sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo (minimo € 67,00).

Nel regime ordinario, per i contratti a canone libero, transitorio e affitti brevi, si applica una deduzione forfettaria del 5%.

Per i contratti a canone concordato e transitori studenti, la deduzione forfettaria è del 33,5%.