



REPORT DI VALUTAZIONE

9/5/2025

QUADRILOCALE -
MARSCIANO
in Via Giuseppe Di Vittorio

Caratteristiche dell'immobile

La mappa mostra la localizzazione geografica dell'immobile.

MARSCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio



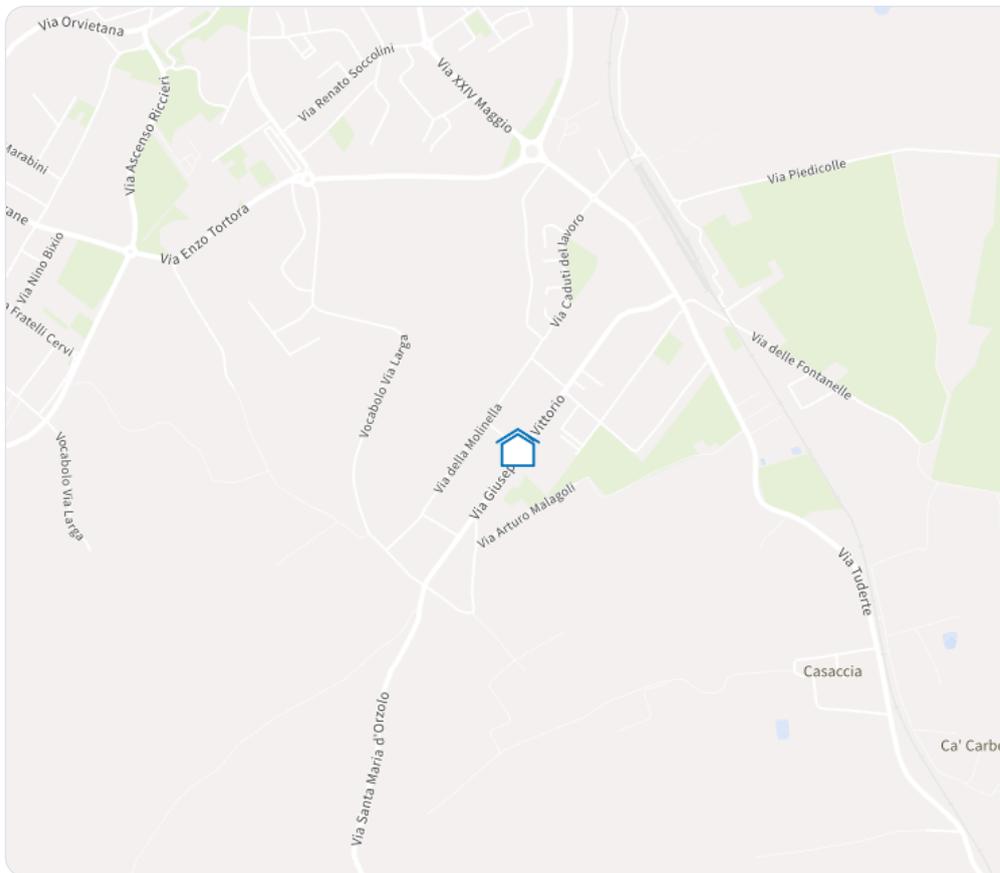
INDIRIZZO

Via Giuseppe Di Vittorio, 57,
Marsciano, PG



ZONA

Edificato A Ridosso Del Centro
Storico, Marsciano



Google

© Google



Indice di qualità

2,5/5

L'indice sintetizza la qualità dell'immobile per le sue caratteristiche e il suo contesto.



LOCALIZZAZIONE



STATO



CARATTERISTICHE



REDDITIVITÀ



L'appartamento in Via Giuseppe Di Vittorio, 57 a Marsciano, PG, si trova in una posizione strategica a ridosso del centro storico, offrendo un contesto ben servito e ideale per famiglie. Con una superficie di 99 mq, l'immobile è in buono stato e abitabile, situato al secondo piano di un edificio senza ascensore. La zona circostante vanta un'area verde a soli 100 metri, un asilo e una scuola primaria a 400 metri, oltre a tre negozi entro 500 metri, garantendo comodità e servizi a portata di mano.

TIPOLOGIA

Appartamento classe economica



STATO DI MANUTENZIONE

Buono / Abitabile



LOCALI E SUPERFICIE

4 | 99 m²



BAGNI

1



PIANO

2°



ASCENSORE

No



ANNO DI COSTRUZIONE

1950



EFFICIENZA ENERGETICA

A3



ANALISI DELLE SUPERFICIE

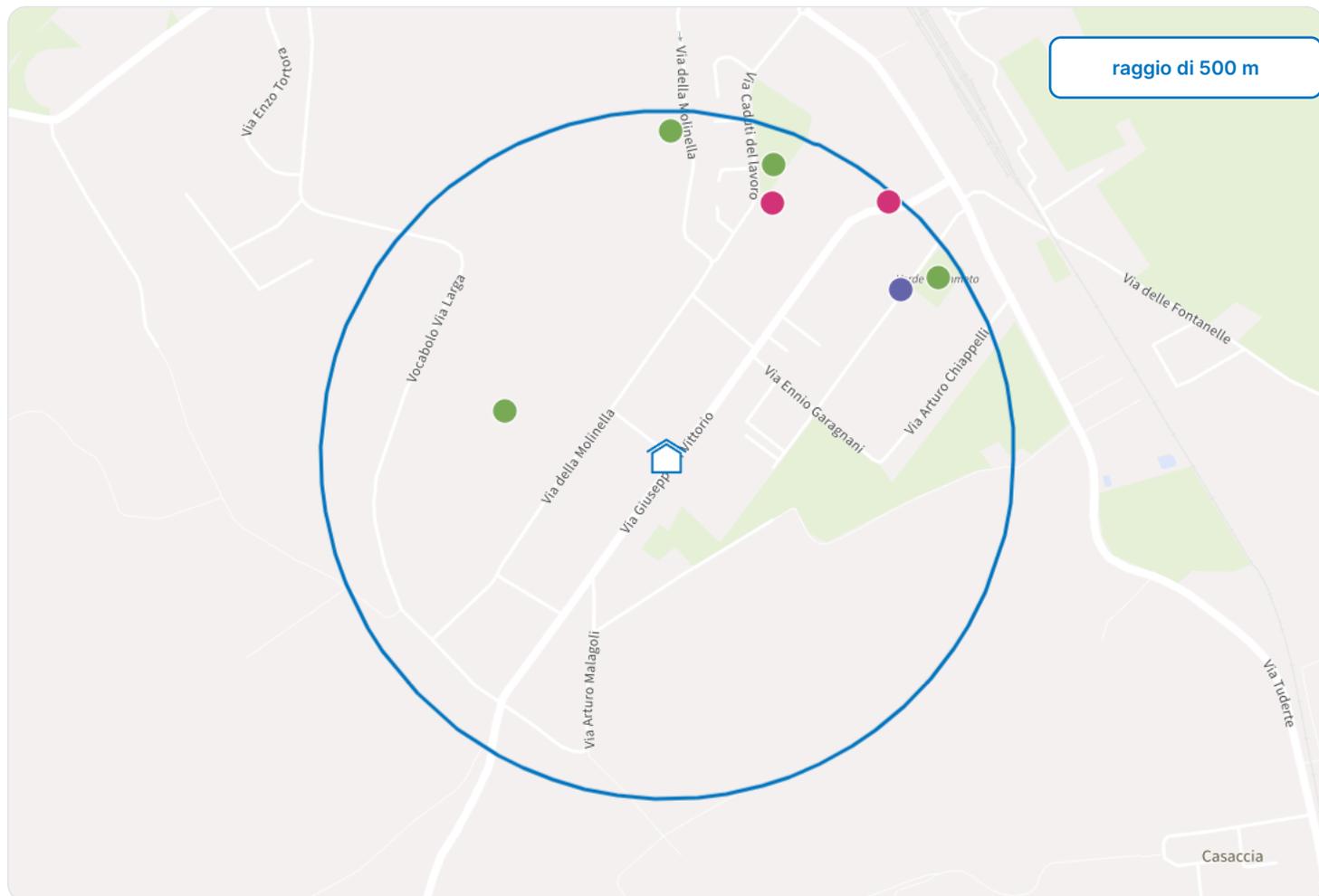
ABITAZIONE 75 m²

BALCONE 10 m²

SOFFITTA 84 m²

SUPERFICIE TOTALE 169 m²

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE 99 m²



MEZZI DI TRASPORTO

Non sono presenti mezzi di trasporto in questa zona



BANCHE

Non sono presenti banche in questa zona



RISTORANTI

Non sono presenti ristoranti in questa zona



SUPERMERCATI

Non sono presenti supermercati in questa zona



NEGOZI

3 entro 500 m

- 1 NEGOZI DI ABBIGLIAMENTO
- 1 NEGOZI DI SERVIZI
- 1 NEGOZI DI BELLEZZA



PARCHI

Primi 3 di 4 entro 500 m

- PARCO
- PARCO
- PARCO



SCUOLE

2 entro 500 m

- FRANCESCO D'ASSISI - A
- INFANZIA AMMETO



OSPEDALI

Non sono presenti ospedali in questa zona



FARMACIE

Non sono presenti farmacie in questa zona

Quotazioni OMI

Quotazioni di prezzo secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (AdE)

MARSCIANO

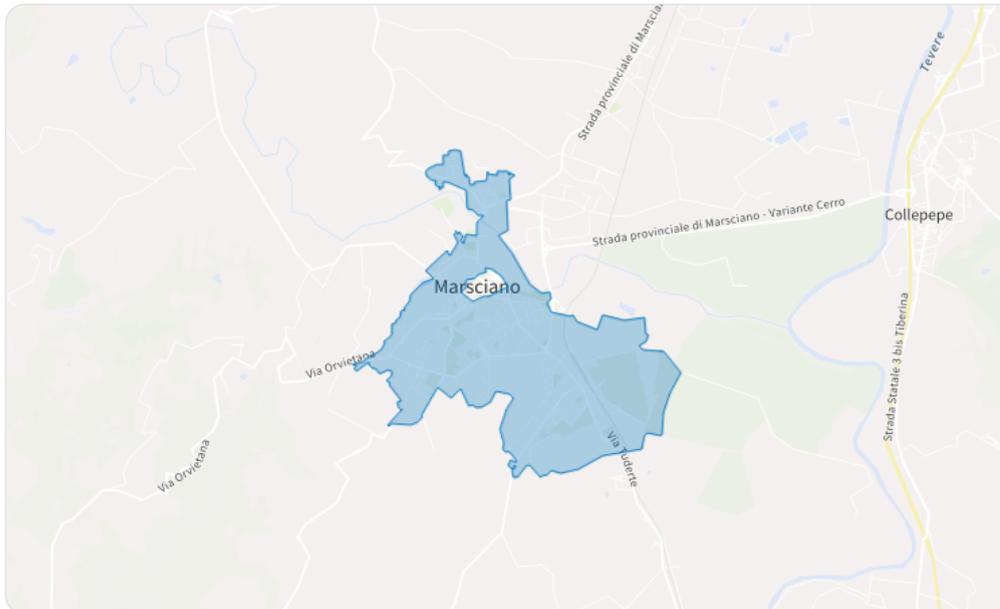
QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio



ZONA
MARSCIANO - Zona OMI B1



PERIODO DI RIFERIMENTO
2° semestre 2024



ZONA OMI

Comune: MARSCIANO

Zona: MARSCIANO - ZONA OMI B1

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

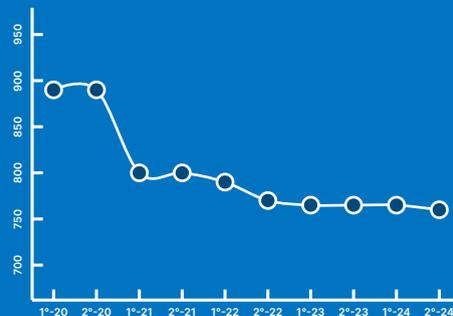
Stato Conservativo: NORMALE

Periodo: 2° SEMESTRE 2024

QUOTAZIONI VENDITA (€/m², dati semestrali)

760 €/m² -0,65% MoM
-0,65% YoY

min 650 €/m² | max 870 €/m²



Quotazione per stato manutentivo

Variazioni di prezzo delle quotazioni OMI per gli stati manutentivi disponibili nella zona per la tipologia dell'immobile.

[Agenzia delle entrate](#)

STATO	CATEGORIA	VALORE VENDITA			YoY	LOCAZIONE MENSILE			YoY
		Min	Med	Max		Min	Med	Max	
Normale	Residenziale	650	760	870	-0,65%	2,1	2,5	2,9	0%

Quotazioni per tipologia

Variazioni di prezzo delle quotazioni OMI per le tipologie immobiliari presenti nella zona.

[Agenzia delle entrate](#)

STATO	CATEGORIA	VALORE VENDITA			YoY	LOCAZIONE MENSILE			YoY
		Min	Med	Max		Min	Med	Max	
Ville e villini	Residenziale	800	950	1100	0%	2,7	3,2	3,8	0%
Abitazioni civili	Residenziale	730	830	930	0%	2,5	2,9	3,2	0%
Abitazioni di tipo economico	Residenziale	650	760	870	-0,65%	2,1	2,5	2,9	0%

LOCAZIONE MENSILE (€/m², dati semestrali)

2,5 €/m² 0% MoM
0% YoY

min 2 €/m² | max 3 €/m²



Popolazione e famiglie

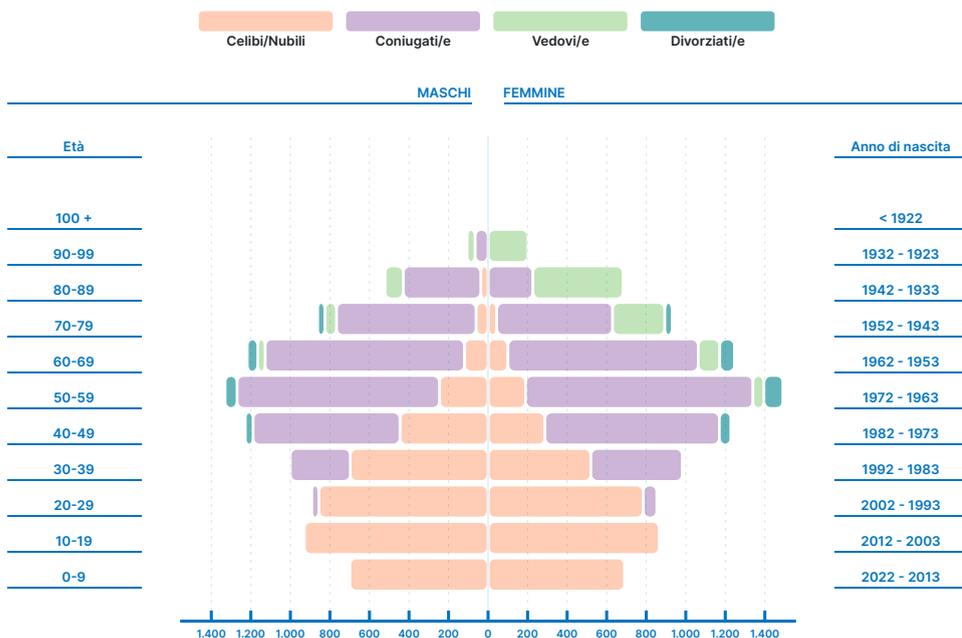
Caratterizzazione socio demografica dell'area.

Analizzando i dati socio economici dell'area intorno all'immobile, entro un raggio di 500 metri vivono circa 985 persone, suddivise in circa 376 famiglie con una dimensione media di 2,6 componenti. La popolazione straniera rappresenta circa il 15%. A livello comunale, la distribuzione di genere vede una percentuale del 49% di uomini e il restante 51% di donne. L'età media si attesta intorno ai 46,2 anni, con il 16% di residenti sotto i 18 anni, il 59% tra i 18 e i 64 anni, e il 25% oltre i 65 anni. Guardando allo stato civile, si nota che il 42% della popolazione è celibe o nubile, il 48% è sposato/a, il 3% è divorziato/a e il 7% è vedovo/a.

Piramide socio-demografica

Popolazione residente nel comune per genere, stato ed età. Sotto l'1,5% non sono rappresentati i valori.

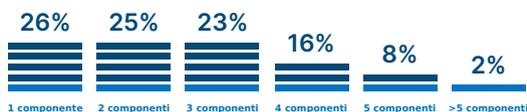
ISTAT



Famiglie per numero di componenti

Composizione dei nuclei familiari locali.

ISTAT



MARSCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio



POPOLAZIONE

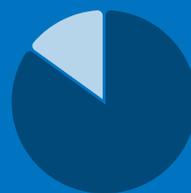
985

-2%
sul 2011

NAZIONALITÀ

Italiani: 85%

Stranieri: 15%



PROVENIENZA

67%

Europa

6%

America

0%

Oceania

27%

Africa

1%

Asia



FAMIGLIE

376

Mercato di zona

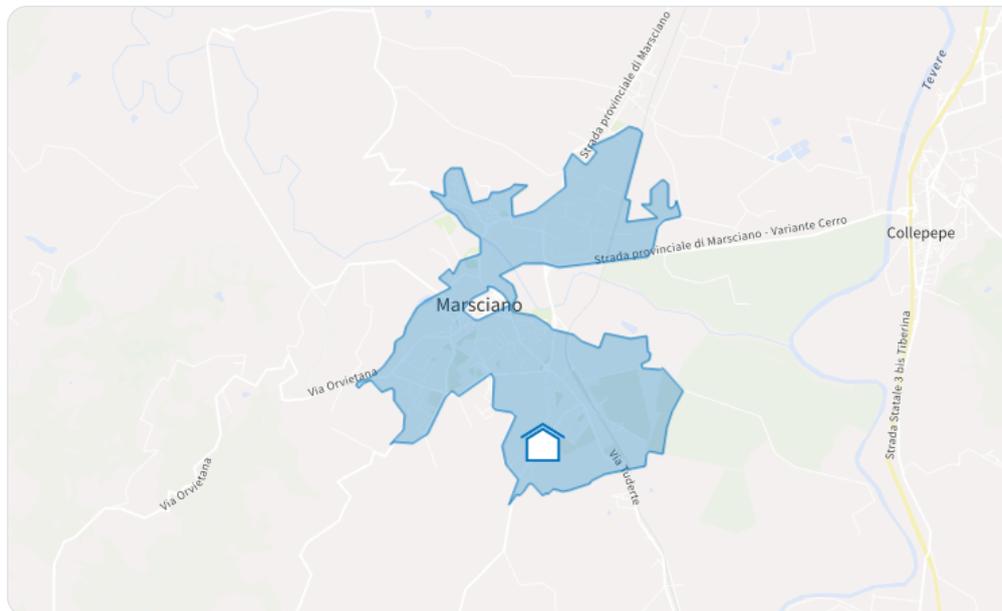
La mappa mostra la posizione dell'immobile nella zona di riferimento.



ZONA
Edificato A Ridosso Del Centro Storico



PERIODO DI RIFERIMENTO
Aprile - 2025



MARSCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio

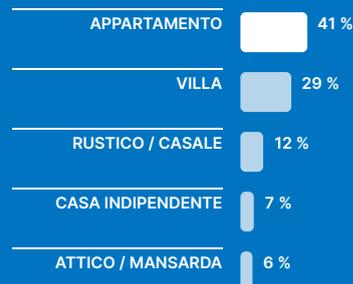
APPARTAMENTI IN VENDITA



28

+ 27,27% MoM
+ 46,43% YoY

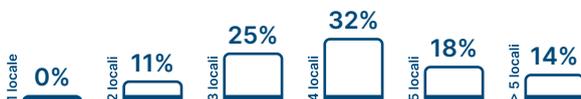
TIPOLOGIE



Numero di locali

Appartamenti in vendita nella zona per numero di locali.

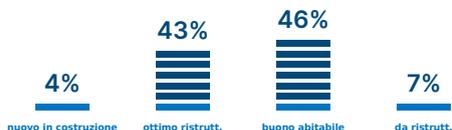
[Immobiliare.it](#)



Stato di manutenzione

Appartamenti in vendita nella zona per stato di manutenzione.

[Immobiliare.it](#)

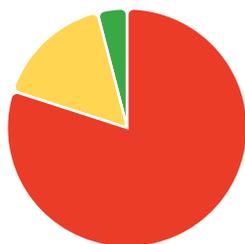


Altre caratteristiche

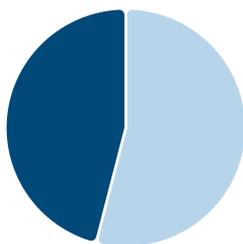
Caratteristiche negli annunci di appartamenti nella zona.

[Immobiliare.it](#)

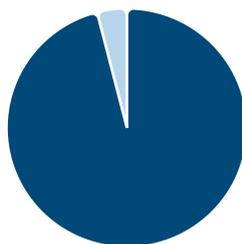
EFFICIENZA ENERGETICA



ASCENSORE



GARAGE



DINAMICITÀ

TOTALE ANNUNCI: 28 +27,27% ▲

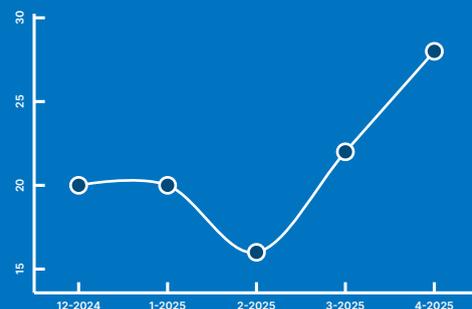
STABILI: 17 +41,67% ▲

IN: 6 -25% ▼

OUT: 2 -

IN/OUT: -2 +1% ▲

TOTALE ANNUNCI



Mercato di zona

Prezzi degli annunci di appartamenti in vendita nella zona.

MARSCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio



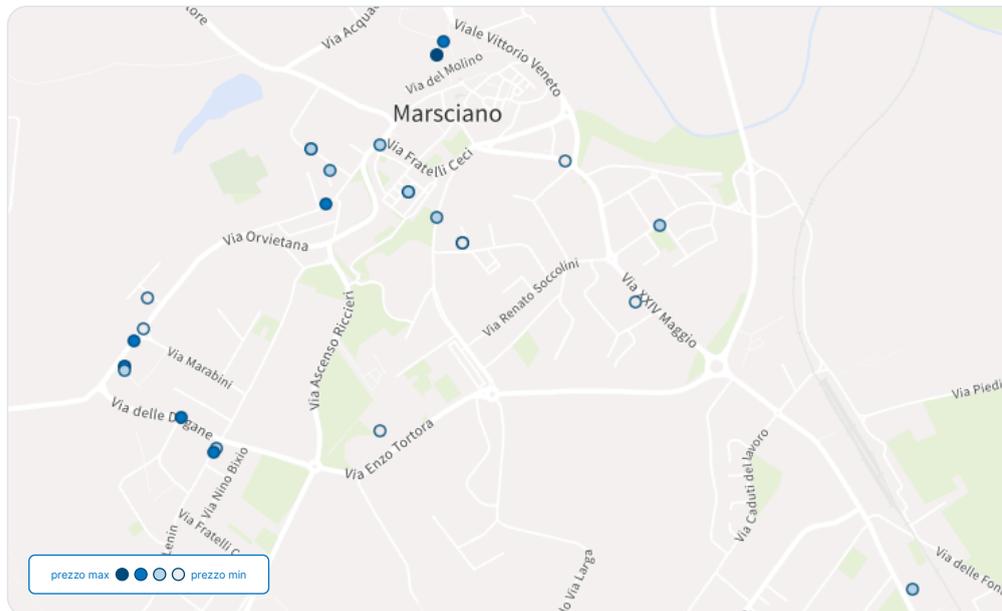
ZONA

Edificato A Ridosso Del Centro Storico



PERIODO DI RIFERIMENTO

Aprile - 2025



PREZZO MEDIO

102.714 €

+3,2% MoM
-0,47% YoY

min 49.000 € | max 145.000 €

PREZZO UNITARIO MEDIO

1.003 €/m²

+6,82% MoM
+2,49% YoY

min 662 €/m² | max 1.490 €/m²

RIBASSI DI PREZZO

Non si sono verificati ribassi di prezzo nella zona analizzata.

Variazione del prezzo unitario

Prezzi storici degli annunci di appartamenti nella zona.

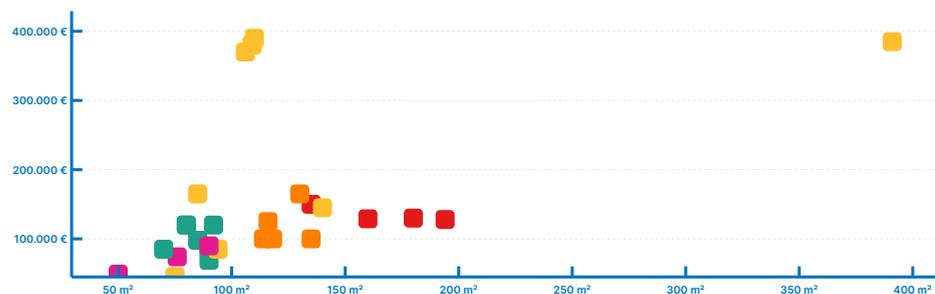
[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)



Prezzo VS Superficie

Prezzi degli annunci di appartamenti in funzione di superficie e numero di locali.

[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)



Mercato di zona

Caratterizzazione della domanda di mercato per la zona di riferimento.

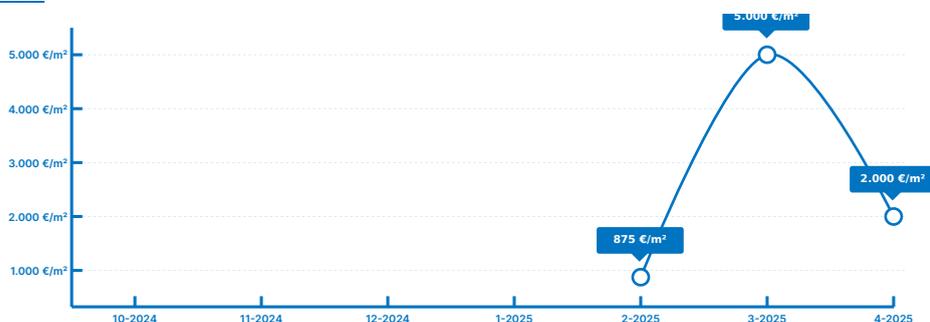
ZONA
Edificato A Ridosso Del Centro Storico

PERIODO DI RIFERIMENTO
Aprile - 2025

Variazione della domanda

Storico dei prezzi richiesti dai possibili acquirenti per la zona in cui si trova l'immobile.

Immobiliare.it



Interesse per singole caratteristiche

Caratteristiche presenti nelle ricerche dei possibili acquirenti.

Immobiliare.it



TERRAZZO

NO 100%
SÌ 0%

GIARDINO

NO 100%
SÌ 0%

CANTINA

NO 100%
SÌ 0%

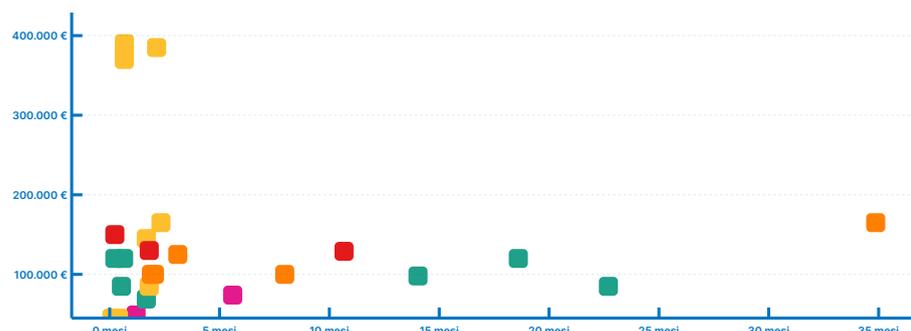
PIANO

NO 100%
SÌ 0%

Tempo VS Prezzo

Prezzi degli annunci di appartamenti in funzione di time on market e numero di locali.

Immobiliare.it



MARSCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio

INTERESSE POTENZIALE

Misura quanto sono ricercati gli annunci di appartamenti nella zona.



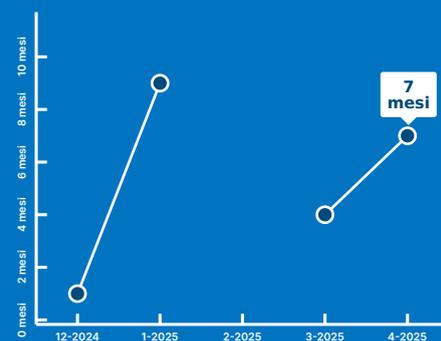
INTERESSE REALE

Misura quanto sono contattati gli annunci di appartamenti nella zona.



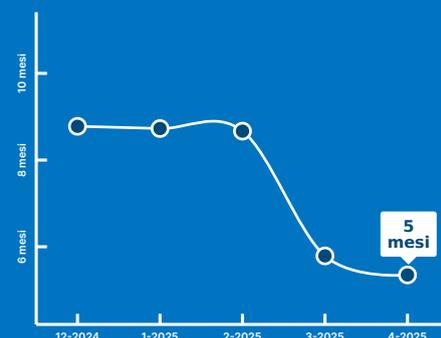
TIME TO SELL

Tempo necessario per vendere gli annunci di appartamenti nella zona.



TIME ON MARKET

Da quanto tempo sono ancora sul mercato gli annunci di appartamenti.

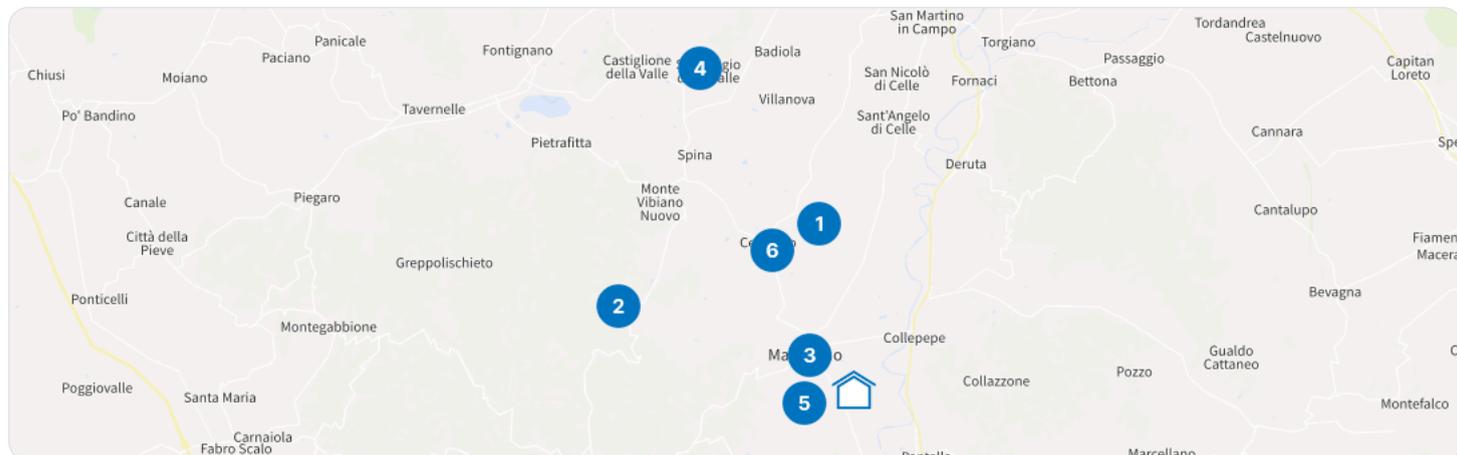


Comparabili

Annunci relativi agli immobili più simili dei dintorni della proprietà analizzata.

MARCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio



1

PENTALocale
€ 26.826

Prezzo al m²: € 298
Affinità: 85%

LOCALI E SUPERFICIE 5 90 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 7 km
PIANO -	CLASSE ENERGETICA A	PUBBLICATO DA 1 mese



2

PENTALocale
€ 112.681

Prezzo al m²: € 1.789
Affinità: 81%

LOCALI E SUPERFICIE 5 63 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 9,22 km
PIANO -	CLASSE ENERGETICA A	PUBBLICATO DA 1 mese



3

IMMOBILE
€ 119.000

Prezzo al m²: € 541
Affinità: 79%

LOCALI E SUPERFICIE 6 220 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 1,5 km
PIANO -	CLASSE ENERGETICA G	PUBBLICATO DA 1 mese

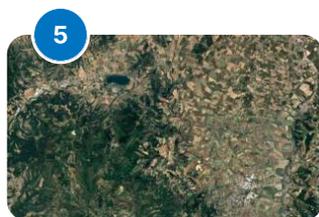


4

PENTALocale
€ 75.000

Prezzo al m²: € 600
Affinità: 68%

LOCALI E SUPERFICIE 5 125 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 14,42 km
PIANO Piano 1°	CLASSE ENERGETICA F	PUBBLICATO DA da 24 a 36 mesi



5

MONOLOCALE
€ 56.950

Prezzo al m²: € 217
Affinità: 68%

LOCALI E SUPERFICIE 1 263 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 1,5 km
PIANO -	CLASSE ENERGETICA A	PUBBLICATO DA < 1 mese



6

BILOCALE
€ 22.000

Prezzo al m²: € 449
Affinità: 62%

LOCALI E SUPERFICIE 2 49 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Da ristruttur.	DISTANZA DAL POI 6,22 km
PIANO Piano 1°	CLASSE ENERGETICA G	PUBBLICATO DA 9 mesi

Compravendite

Immobili simili venduti nei dintorni dell'immobile analizzato.

MARCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio



ZONA
Edificato A Ridosso Del Centro Storico

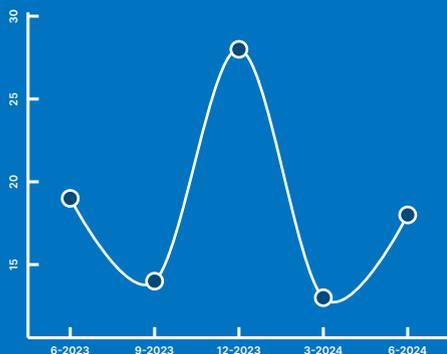


PERIODO DI RIFERIMENTO
2° trimestre del 2024

NUOVE TRANSAZIONI

18

Residenziale non indip.* → 16



SUPERFICIE MEDIA

128 m²

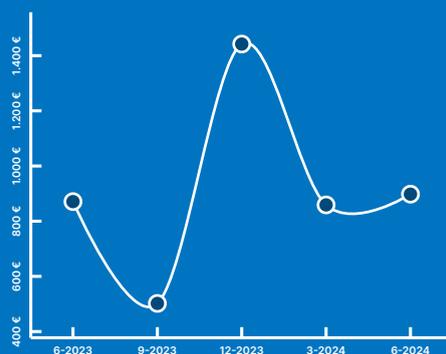
Residenziale non indip.* → 121 m²



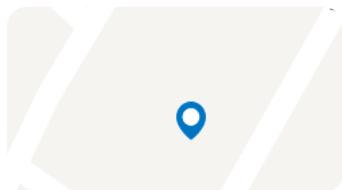
PREZZO MEDIO

109.831 €

Prezzo unitario medio → 680 €



* In residenziale non indipendente sono considerate le sole categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5.

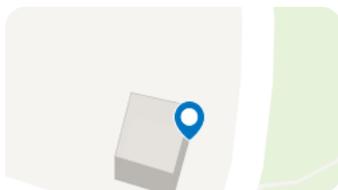


AB. CIVILE/ECON.
€ 104.000

Prezzo al m²: €568
Categoria catastale: A3

INDIRIZZO	-
PIANO	-

CONSISTENZA	183 m ²
MESE VENDITA	Feb 2023

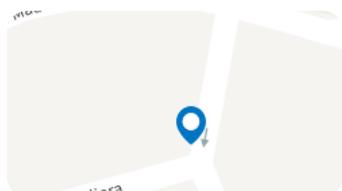


AB. CIVILE/ECON.
€ 68.000

Prezzo al m²: €814
Categoria catastale: A3

INDIRIZZO	VIA PIETRO MARONCELLI
PIANO	-

CONSISTENZA	84 m ²
MESE VENDITA	Set 2022

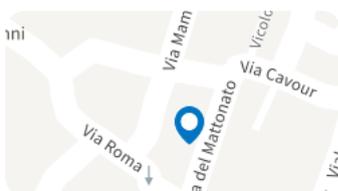


AB. CIVILE/ECON.
€ 65.000

Prezzo al m²: €657
Categoria catastale: A3

INDIRIZZO	-
PIANO	-

CONSISTENZA	99 m ²
MESE VENDITA	Apr 2024

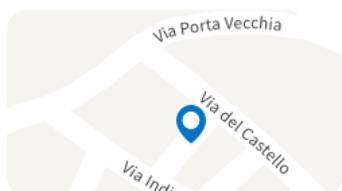


AB. POP./ULTRAPOP.
€ 48.000

Prezzo al m²: €327
Categoria catastale: A4

INDIRIZZO	VIA DEL MATTONATO
PIANO	Piano 1°

CONSISTENZA	147 m ²
MESE VENDITA	Apr 2023



AB. CIVILE/ECON.
€ 145.000

Prezzo al m²: €751
Categoria catastale: A3

INDIRIZZO	-
PIANO	-

CONSISTENZA	193 m ²
MESE VENDITA	Giu 2024



AB. CIVILE/ECON.
€ 23.000

Prezzo al m²: €377
Categoria catastale: A3

INDIRIZZO	VIA INDIPENDENZA
PIANO	-

CONSISTENZA	61 m ²
MESE VENDITA	Mag 2024

Efficienza energetica

Indicatori legati all'efficienza energetica degli immobili in zona

MARSCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio

ZONA
Edificato A Ridosso Del Centro Storico

PERIODO DI RIFERIMENTO
Aprile - 2025

ANNUNCI GREEN

4%



PREMIUM PREZZO *

MEDIA 1.284 €/m²

36%

BASSA 947 €/m²

* Indica la variazione percentuale del prezzo di appartamenti in classi energetiche più alte in vendita nella zona.

PREMIUM TEMPI **

ALTA 2 mesi

-67%

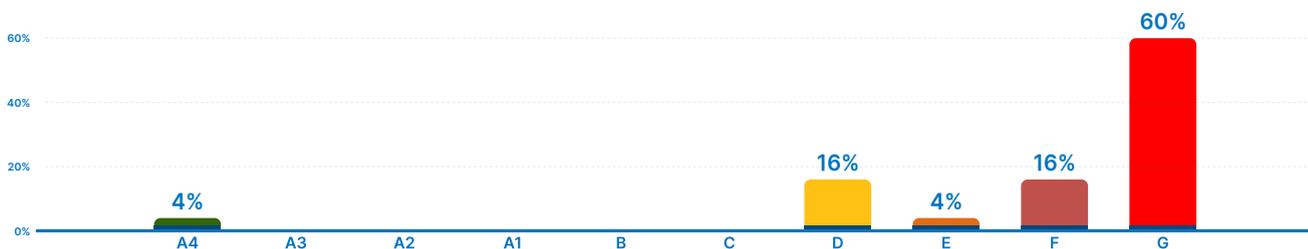
BASSA 6 mesi

** Indica la variazione percentuale dei tempi di vendita medi di appartamenti in classi energetiche più alte nella zona.

Distribuzione percentuale per classe

Appartamenti in vendita nella zona per classe energetica.

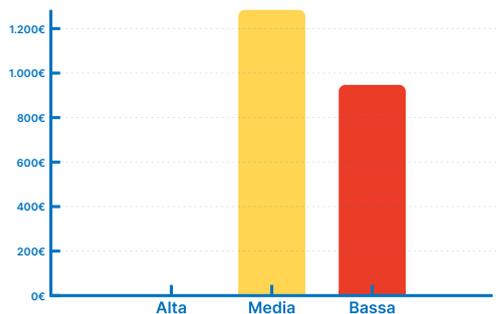
[attribuzione](#)



Prezzo medio per classe

Prezzi proposti per la vendita di appartamenti nella zona.

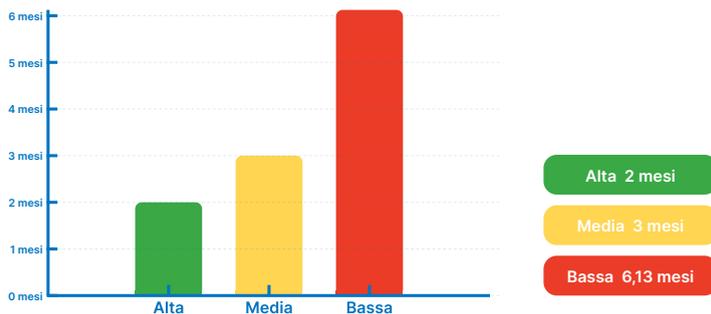
[attribuzione](#)



Time on market per classe

Da quanto tempo sono ancora sul mercato gli annunci di appartamenti.

[attribuzione](#)



Valutazione

Stima del valore dell'immobile.

MARSCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio



ZONA
Edificato A Ridosso Del Centro
Storico

VALORE DI STIMA

MAX 77.000 €

65.000 €

MIN 53.000 €

CANONE STIMATO

MAX 622 €

550 €

MIN 478 €

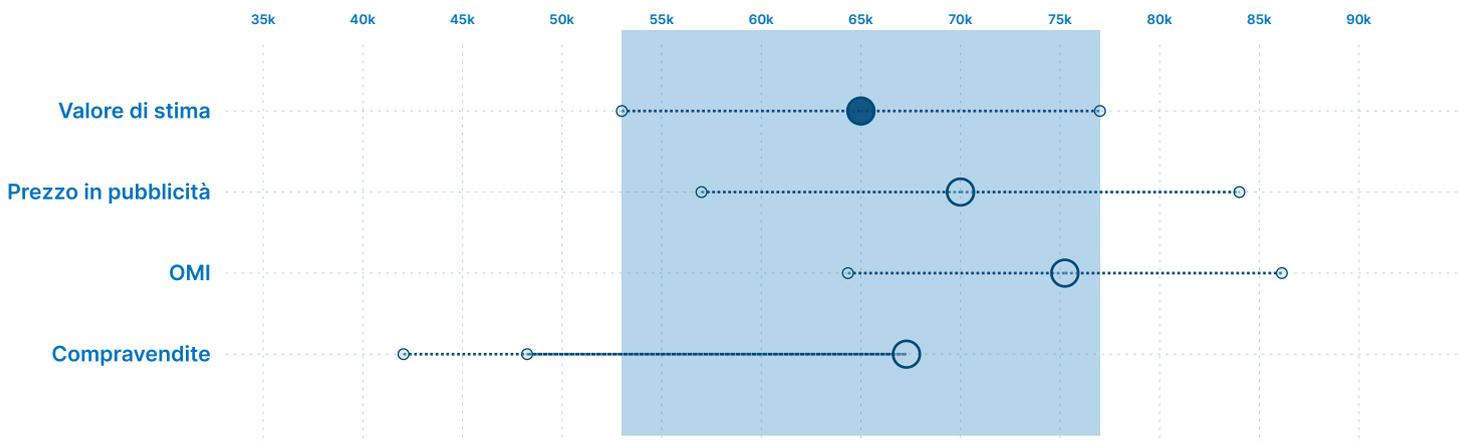
PROPOSTA DI PREZZO IN PUBBLICITÀ

70.000 €

Benchmark di mercato

Confronto tra prezzi per definire il
valore dell'immobile.

[immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)



POTENZIALI INTERESSATI

3

RENDIMENTO MEDIO LORDO

10,15% annuo

Contatti

MARSCIANO

QUADRILOCALE DI 99 m²
in Via Giuseppe Di Vittorio

Stefano Caponi

05100 Terni, ITALIA

✉ astavantaggio@gmail.com

☎ 3299764005

