



Real Value[®]

il database dei valori immobiliari in Italia

Uno strumento indispensabile
per conoscere il mercato italiano
per via e per zona.
Oltre 10 milioni di dati.

- > Punti di forza
- > A cosa serve
- > A chi serve
- > Perché

Modalità di consultazione dei dati

- > Internet direttamente dal sito www.real-value.it
- > File in formato Microsoft Excel®



Sistema Qualità Certificato
UNI EN ISO 9001 : 2008



Real Value[®]

il database dei valori immobiliari in Italia

Una risposta per tante domande

Real Value è un database che:

- > **aiuta gli istituti di credito nell'aggiornamento e monitoraggio del rischio** (*Basilea 2*)
- > **fornisce il supporto alle scelte di investimento degli operatori e dei grandi proprietari**
- > **integra il kit informativo dei valutatori professionali**

Real Value ha tre caratteristiche

1. copertura territoriale nazionale
2. standardizzazione dei valori
3. indipendenza di analisi

Punti di forza di Real Value

Real Value consente di conoscere il valore di un'unità immobiliare standard, confrontabile in tutto il territorio nazionale e nel tempo. Il valore aggiunto del dato contenuto in Real Value proviene dalla ventennale esperienza sul campo di Scenari Immobiliari che, con il supporto di tecniche statistiche è in grado di trasformare il dato grezzo proveniente dal mercato in un numero attendibile e facilmente utilizzabile dai professionisti del settore.

L'affidabilità di Real Value è garantita dalla fiducia dei tanti utenti, italiani ed esteri, che usano le informazioni elaborate da Scenari Immobiliari.

La qualità dei dati forniti da Real Value è garantita dall'innovativo sistema informativo di gestione dei dati (*oltre dieci milioni*) e di verifica costante.

I valori contenuti in Real Value sono referenziati a livello di singola via per le città e i principali comuni.

I valori (prezzi e canoni) sono aggiornati ogni sei mesi (gennaio e giugno).



Cos'è Real Value

Real Value è un database nazionale realizzato da Scenari Immobiliari che abbina i valori correnti del mercato immobiliare (prezzi e canoni) a microaree territoriali omogenee.

La **copertura è nazionale**. I mercati analizzati sono:

- > **residenze**
- > **uffici**
- > **negozi**
- > **industriale**
- > **box**
- > **grande distribuzione organizzata**
- > **terreni agricoli (cinque colture) su richiesta**

1. per i capoluoghi e altre località * di particolare rilevanza immobiliare (Comuni Mas) **la ricerca è puntuale** (via): si digita il nome della via scelta e si ottengono i valori (minimo, massimo e massima frequenza) della microarea corrispondente, secondo il mercato scelto. Nel caso di via appartenenti a più microaree si indica il numero civico o la corrispondenza (es fino alla piazza..).

* attualmente sono 170 località, ma il numero viene implementato nel tempo.

2. per gli altri comuni la ricerca è per aree: si digita l'area e si ottengono i valori di mercato (minimo, massimo e massima frequenza) corrispondenti alla macrozona (centro e altre zone).

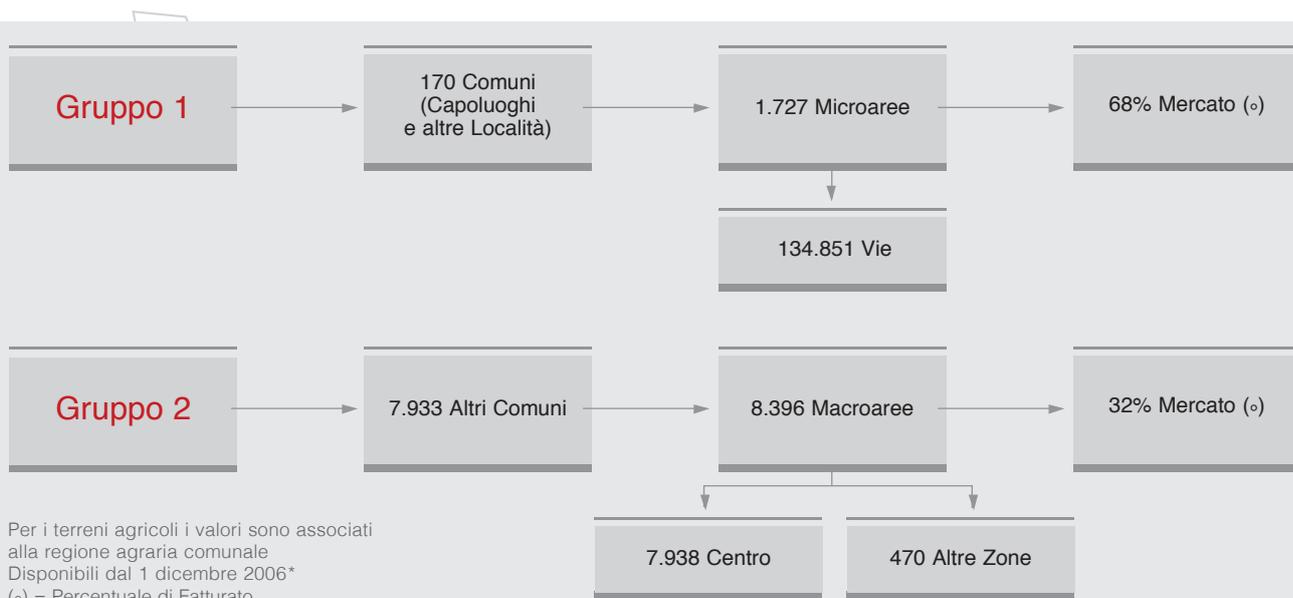
Sono disponibili, per tutti i mercati, i coefficienti di rivalutazione dal 1992

Chi utilizza Real Value

1. valutatori professionali che hanno necessità di valori di mercato rilevati con criteri standard e indipendenti
2. istituti di credito che, ai fini di Basilea 2, hanno necessità di monitorare il rischio dei portafogli immobiliari, con uno strumento semplice e affidabile
3. grandi proprietari immobiliari che hanno necessità di conoscere e aggiornare il valore dei propri asset e determinare i canoni di locazione
4. amministrazioni pubbliche locali e centrali che hanno necessità di conoscere il mercato immobiliare per zonizzazioni ai fini delle imposte.
5. aziende immobiliari italiane ed estere che hanno necessità di effettuare simulazioni e analisi per operazioni immobiliari di varia natura (*piani di sviluppo, di vendita ecc.*)
6. operatori finanziari specializzati nei non performing loan che hanno necessità di operare in breve tempo e a basso costo nel mercato immobiliare

Copertura territoriale

Scenari Immobiliari ha realizzato una suddivisione del territorio nazionale in microaree immobiliari omogenee, ad integrazione di una conoscenza "sul campo" iniziata nel 1990.



L'expertise diretta è stata supportata da precise metodologie, che hanno permesso la suddivisione in microaree del territorio di ciascun comune, come:

- > andamento storico delle principali variabili per ogni segmento del mercato immobiliare (abitazioni, uffici...), con l'individuazione di aree prevalenti caratterizzate dall'intervallo di oscillazione dei prezzi e dei canoni
- > rilievo del territorio per seguire le barriere naturali e artificiali e le infrastrutture in grado di influenzare il mercato immobiliare, oltre che per censire le nuove iniziative
- > analisi statistica dei dati (*cluster analysis*)

La definizione delle microaree è soggetta a periodiche verifiche e aggiornamenti per tener conto delle variazioni: esempio nuovi interventi di sviluppo.

*Per ogni città sono stati tracciati confini di microaree.



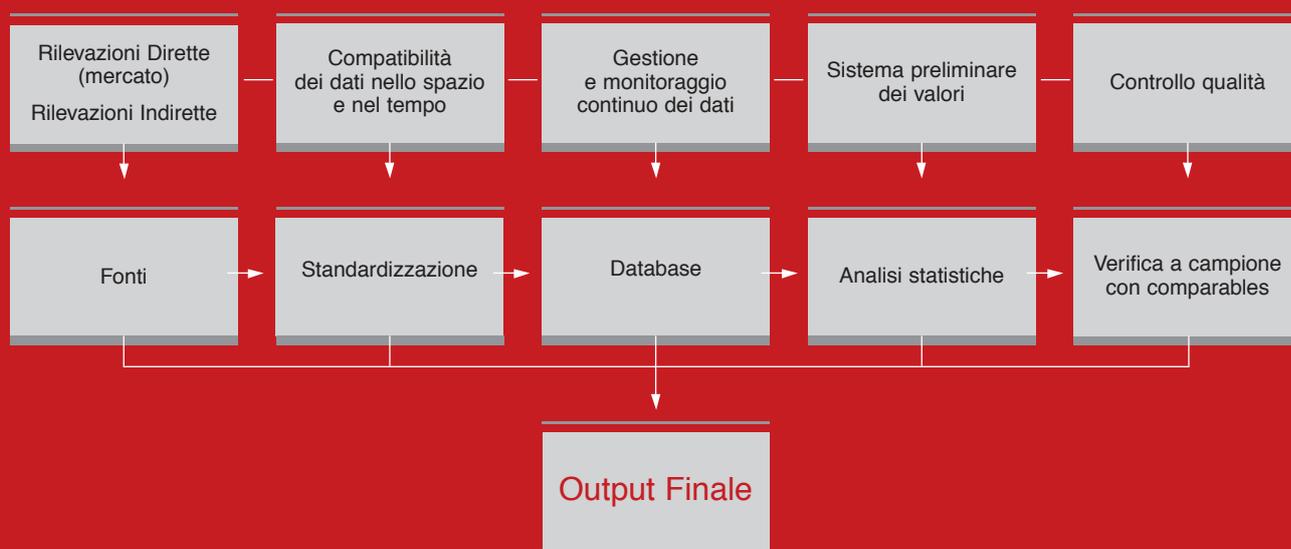
Real Value

l'esperienza
come valore aggiunto.

Città	vie	microaree
Milano	5.503	199
Roma	15.000	138
Napoli	3.561	44
Catania	2.172	14
Cagliari	1.268	23
Salerno	1.473	14
Taranto	800	9
Parma	1.311	10
Venezia	3.369	21

I valori di Real Value

Real Value combina dati raccolti direttamente sul mercato e opportunamente gestiti dal database interno con informazioni indirette. Non ha la presunzione di fornire la realtà assoluta dei diversi mercati, ma solo una “rappresentazione attendibile” dei valori presenti in un determinato momento in un’area territoriale. Il tutto sempre riferito ad un prodotto standard.



Real Value non è un database per la valutazione “puntuale” della proprietà, per il quale sono necessari strumenti e metodi più sofisticati (*e anche più costosi*).

Il dato finale è il risultato di un processo che prevede sei tappe:

- > **raccolta di informazioni sul mercato** (*offerte e dati pubblici, valutazioni, survey, ecc*)
- > **standardizzazione dei dati per arrivare all’immobile tipo per mercato**
- > **gestione delle informazioni in un database interno**
- > **elaborazione e stime attraverso un modello statistico nazionale e territoriale**
- > **controllo campionario costante e a rotazione per la rispondenza modello/realtà**
- > **output finale: non solo valori attuali ma anche previsioni nel tempo**

È possibile effettuare una prova gratuita dei dati registrandosi sul sito www.real-value.it.

Real Value

I dati contenuti in Real Value, database dei valori immobiliari in Italia, sono fruibili:

> ONLINE

consultando i valori sul sito www.real-value.it, con l'utilizzo di una "carta prepagata a scalare" che consente di effettuare l'accesso diretto alla banca dati, utilizzando i codici riservati (login e password) inviati tramite mail al momento dell'attivazione. I valori sono aggiornati ogni sei mesi.

Come vengono visualizzati i valori

		MIN	MAX	VMF
ABITAZIONI	PREZZI (€/Mq)	2.100	2.950	2.400
	CANONI (€/Mq/Anno)	84	142	105
BOX	PREZZI (€/Box)	9.900	24.900	19.100
	CANONI (€/Box/Anno)	700	2.000	1.400
IMMOBILI INDUSTRIALI	PREZZI (€/Mq)	620	770	690
	CANONI (€/Mq/Anno)	41	60	51
NEGOZI	PREZZI (€/Mq)	2.100	2.650	2.300
	CANONI (€/Mq/Anno)	148	196	165
UFFICI	PREZZI (€/Mq)	1.250	1.700	1.450
	CANONI (€/Mq/Anno)	68	110	87

Min = minimo Max = massimo Vmf = valore di massima frequenza
 * I valori di alcuni mercati potrebbero non essere presenti nell'area selezionata
 Ulteriori consultazioni disponibili: 192

> DIRITTO D'USO RISERVATO FILE MICROSOFT EXCEL®

specifici per sei tipologie di mercato: residenziale, box, uffici, immobili industriali e immobili commerciali (negozi e grande distribuzione organizzata).

Per l'acquisto di più mercati, su richiesta, sono previsti preventivi ad hoc.

Tutti i dati sono coperti da copyright e ne è proibita la rivendita a terzi.

Si possono acquistare i valori per singola regione o fare richieste personalizzate.

L'acquisto fa riferimento al primo invio più l'aggiornamento semestrale (gennaio-luglio)

MESE	ANNO	CITTA'	PROVINCIA	TOPONIMASTICA	NOME	MICROAREA	AREA	ABITAZIONI						BOX						NEGOZI						UFFICI					
								PREZ.MIN	PREZ.MAX	PREZ.VMF	CAN.MIN	CAN.MAX	CAN.VMF	CAN.MIN	CAN.MAX	CAN.VMF	PREZ.MIN	PREZ.MAX	PREZ.VMF	CAN.MIN	CAN.MAX	CAN.VMF	PREZ.MIN	PREZ.MAX	PREZ.VMF	CAN.MIN	CAN.MAX	CAN.VMF			
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	COSENZA	CAROLI BENEDETTO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	COSENZA	GIAMBILLI GIUSEPPE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	GALLERIA	CAVOUR	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	LARDO DEGLI	ALPINI	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	BATTISTICCIARE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	BIRLOTTI	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	ESPOSITO ANTONIO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	CURTA ANTONIO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	BRAZ AMANDO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	DECA DAOSTA	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	DECA DEGLI ARBOZZI	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	PERE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	RONTANESI ANTONIO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	ROBERTI VINCENZO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	MAGNANNI BONIFAZIA	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	MARTINI ORI 7 LUGLIO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	FRANZINI CAMILLO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	ROVERILLO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	SAN DOMENICO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	SAN FRANCESCO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	SAN GIOVANNI	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	SAN LORENZO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	SAN PIETRO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	SAN SALVATORE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	SAN ZENONE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	SCAMPILLI PIETRO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	TRICOLIRE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	UCOLINI GIUSEPPE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	VALLEINCHI ANTONIO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	VENTURINI ARILE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA	VENDICCIATO MARIO	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA DAL	PUNOLO GIUST PIANA	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA DEL	MONTE	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84,1	35,5	2,2	3,0	2,5	5.000	7.600	5.800	310	510	375	1.050	3.550	3.300	175	210	195
LUGLIO	2009	REGGIO EMILIA	RE	PIAZZA DELLA	FRUMENTARIA	Centro Storico	CENTRO	1.500	4.400	3.900	115	100	135	29,5	84																

SCHEDA DI ACQUISTO REAL VALUE

da compilare e inviare a Scenari Immobiliari via fax 02.33103099 oppure via mail a rv@scenari-immobiliari.it

Sottoscrivo l'acquisto:

ACCESSO ONLINE selezionare la carta prepagata a scalare di interesse

- | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | carta da 85 interrogazioni | Euro 250 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 200 interrogazioni | Euro 500 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 500 interrogazioni | Euro 1.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 1.000 interrogazioni | Euro 2.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 1.500 interrogazioni | Euro 3.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 2.500 interrogazioni | Euro 5.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 3.500 interrogazioni | Euro 7.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 6.700 interrogazioni | Euro 10.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 10.700 interrogazioni | Euro 14.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | carta da 20.000 interrogazioni | Euro 20.000 + iva 22% |

DIRITTO D'USO FILE MICROSOFT EXCEL® selezionare uno o più mercati

- | | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | Mercato residenziale | Euro 20.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | Mercato uffici | Euro 10.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | Mercato negozi | Euro 15.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | Mercato immobili Industriali | Euro 8.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | Mercato box | Euro 4.000 + iva 22% |
| <input type="checkbox"/> | Mercato gdo | Euro 8.000 + iva 22% |

DATI PER ATTIVAZIONE ACCOUNT (solo per acquisto Accesso Online) - SONO GIÀ UN UTENTE REGISTRATO

Nome* _____ Cognome* _____

Società* _____ Carica _____

Indirizzo _____ Cap _____ Città _____

Telefono* _____ Fax _____ Email* _____

I dati sono trattati ai sensi del D.lgs 196/03 sulla tutela della privacy e verranno utilizzati per la creazione dell'account utente sul sito www.real-value.it

DATI PER LA FATTURAZIONE

Nome _____ Cognome _____

Società _____

Indirizzo _____ Cap _____ Città _____

Telefono _____ Fax _____ Email _____

P.I.* _____ CF.* _____

Spedire a _____

*campi obbligatori

Contestualmente all'invio di questa scheda di acquisto provvedo al pagamento di Euro _____

- con **bonifico bancario** sul c/c 000000027505 intestato Scenari Immobiliari presso la Banca popolare di Milano, Ag. 17 - Milano cod. IBAN IT62F0558401617000000027505
- con **carta di credito**, e-shop su www.real-value.it
Opzione riservata all'acquisto di carta prepagata a scalare

A pagamento avvenuto sarà emessa fattura. I dati sono trattati ai sensi del D.lgs 196/03 sulla tutela della privacy.

Luogo e data _____ Firma e timbro _____

Un' iniziativa di
SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Via G. Bertini, 3/A - 20154 Milano
Tel. +39 02 33100705 Fax +39 02 33103099
milano@scenari-immobiliari.it
www.real-value.it