



# Real Value<sup>®</sup>

il database dei valori immobiliari in Italia  
Tutti i mercati, tutti i valori, tutti i comuni



Sistema Qualità Certificato  
UNI EN ISO 9001 : 2008



Uno strumento indispensabile  
per conoscere il mercato italiano  
per via e per zona.  
Oltre 15 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](http://www.real-value.it)
- > File in formato Microsoft Excel®



Sistema Qualità Certificato  
UNI EN ISO 9001 : 2008



# Real Value<sup>®</sup>

il database dei valori immobiliari in Italia

## Una risposta per tante domande

Real Value è un database che:

- > **aiuta le banche nell'aggiornamento e monitoraggio del rischio**
- > **fornisce il supporto alle scelte di investimento degli operatori e dei proprietari immobiliari**
- > **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 venticinquennale 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 quindici 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 luglio). Sono disponibili le serie storiche dal 2006 per tutti i capoluoghi.



## 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**

**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 180 località, ma il numero viene implementato nel tempo.

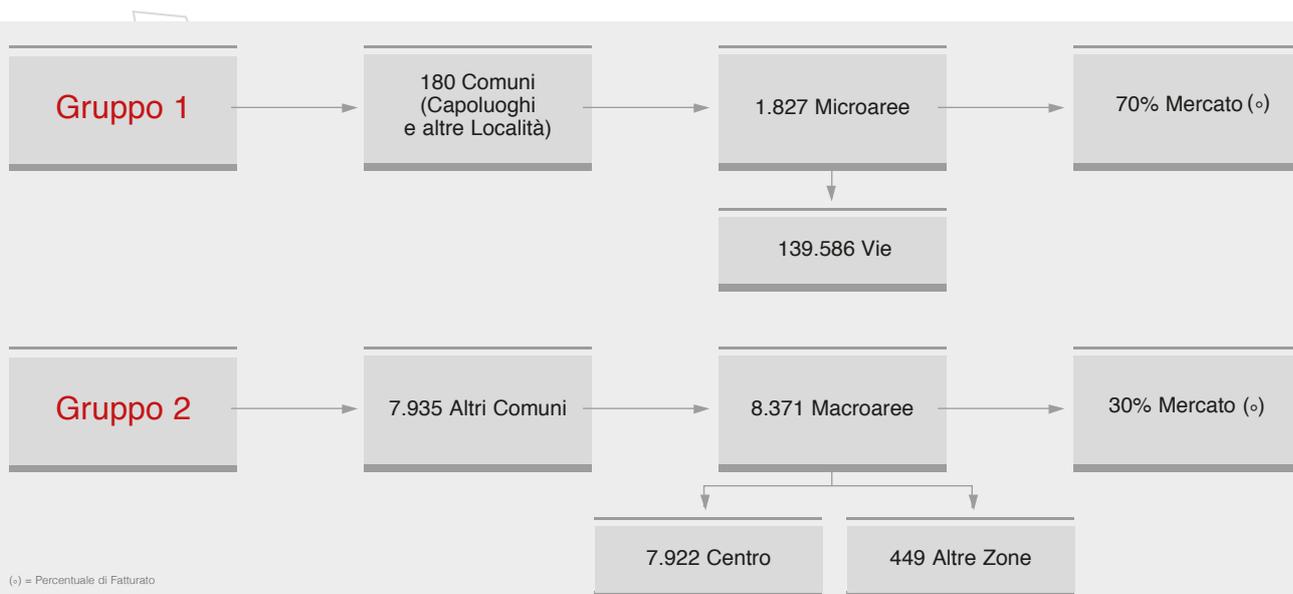
**2. per gli altri comuni la ricerca è per aree:** si digita l'area e si ottengono i valori di mercato (minimo, massimo e massima frequenza) corrispondenti alla macrozona (centro e altre zone).

## 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, secondo le normative internazionali, 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.

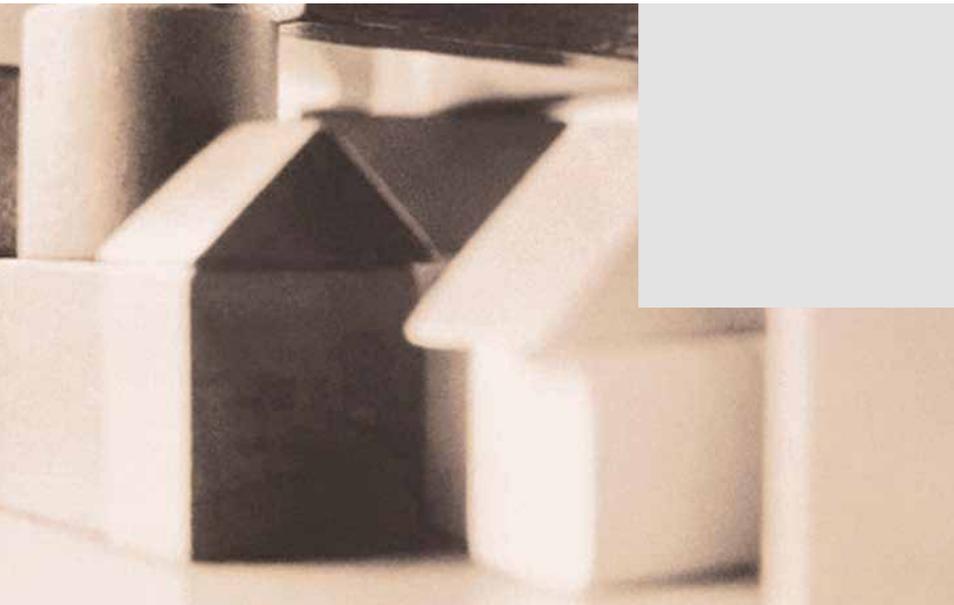


L'expertise diretta è stata supportata da precise metodologie, che hanno permesso la suddivisione in microaree del territorio di ciascun comune, come:

- > 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.



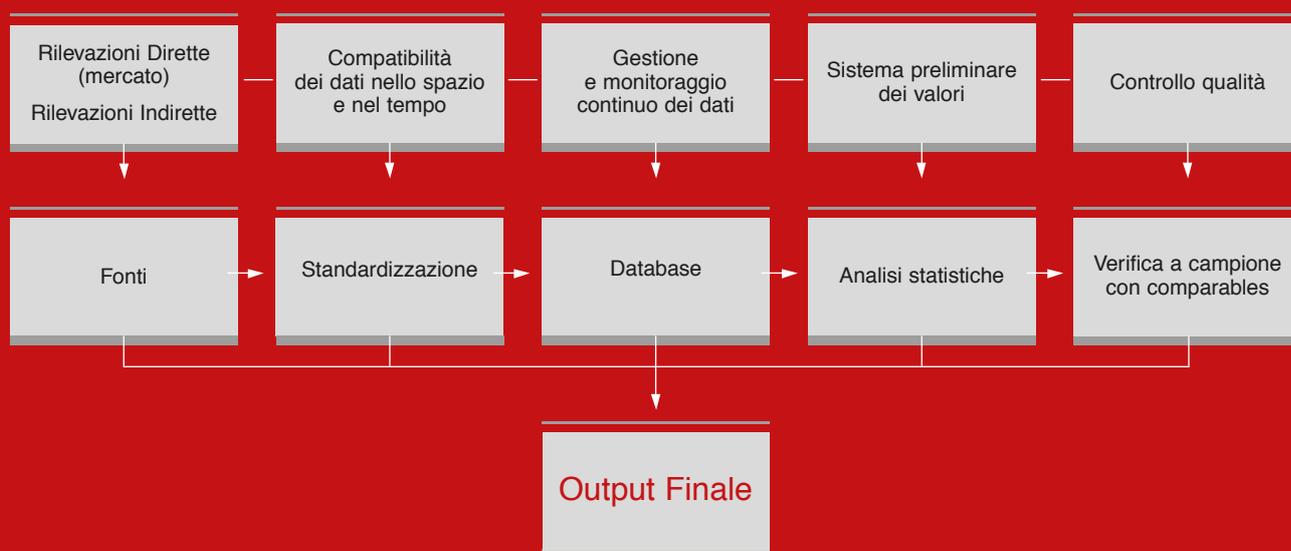
# Real Value

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](http://www.real-value.it).



Un' iniziativa di  
**SCENARI IMMOBILIARI**<sup>®</sup>  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

**Per info:**

Tel. +39 02 33100705 Fax +39 02 33103099  
milano@scenari-immobiliari.it  
www.real-value.it