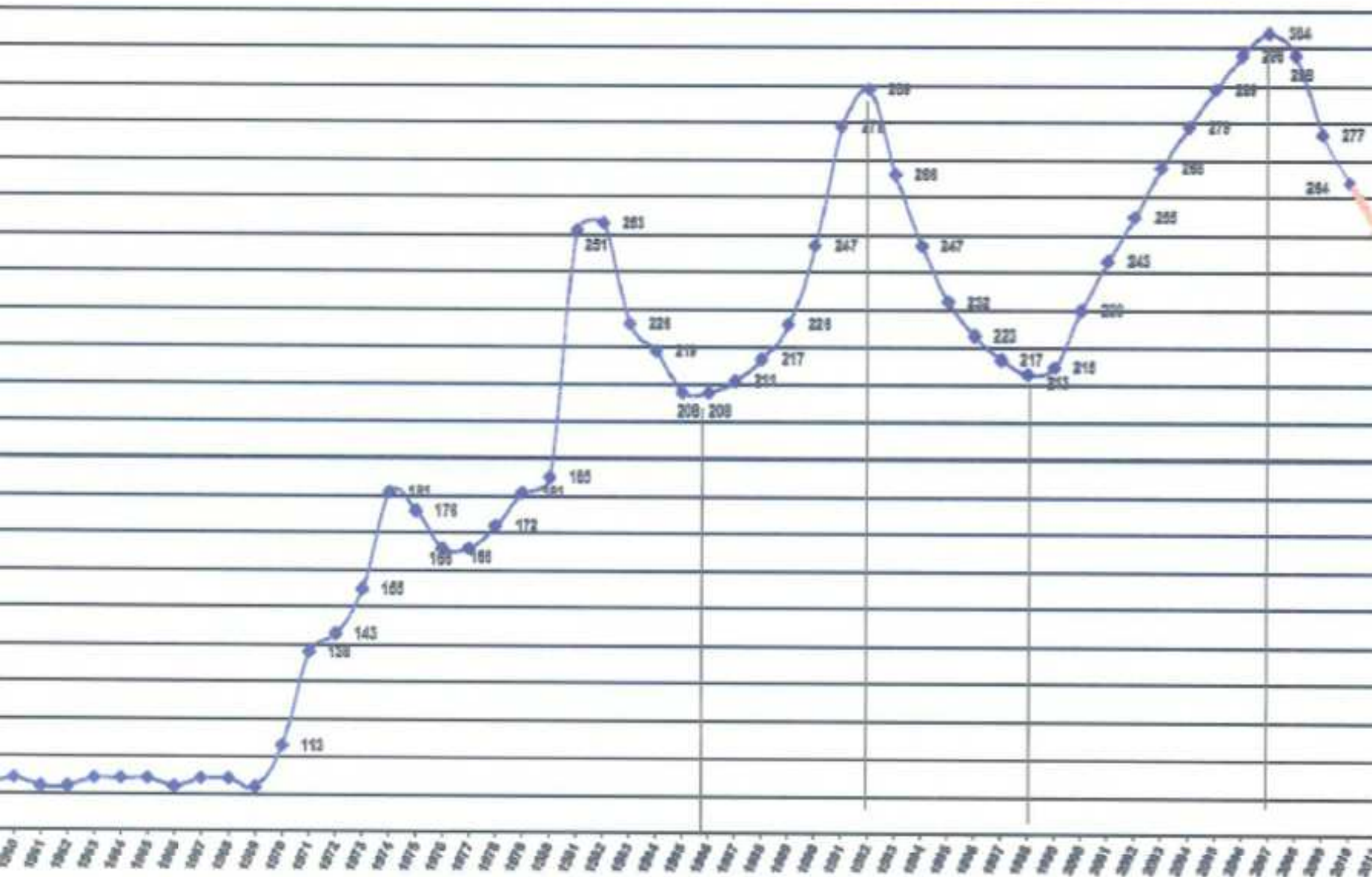


Andamento dei prezzi reali delle abitazione nei semicentri delle città italiane 1958-2012 (1958 = base 100)



Fonte: elaborazione CESFIM da fonti varie

Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nella provincia di Lucca

I grafici seguenti mostrano, ove disponibile, l'andamento nel tempo dei prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio della provincia di Lucca, sia in vendita che in affitto. Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili localizzati nella provincia di Lucca** pubblicati su Immobiliare.it nel corso del mese di riferimento.

Su Immobiliare.it puoi anche vedere su mappa il prezzo per metro quadrato degli immobili in provincia di Lucca, per confrontare in modo semplice i prezzi a metro quadro dei diversi comuni.


[Tweet](#)
[Consiglia 0](#)

Inserisci un luogo in cui ricercare

Lucca (provincia)

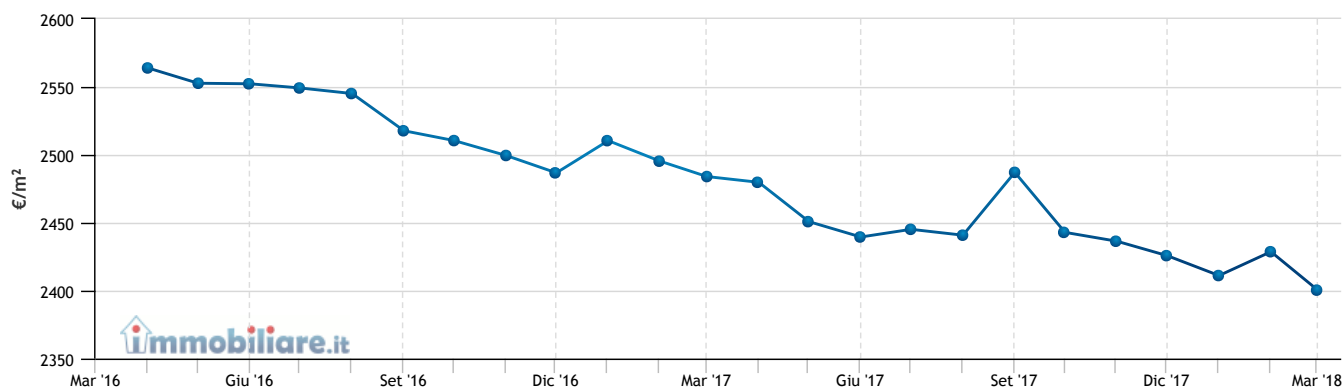
Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel corso del mese di Marzo 2018 gli immobili residenziali in vendita nella provincia di Lucca registrano un **prezzo per metro quadro richiesto pari a € 2.400**, a fronte dei € 2.484 richiesti nel mese di Marzo 2017 (con **una diminuzione del 3,37% nell'ultimo anno**). Negli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto degli immobili localizzati all'interno dei confini della provincia di Lucca ha toccato il valore massimo nel mese di Aprile 2016, con € 2.564 per metro quadro.

Prezzo medio richiesto in vendita

Provincia di Lucca | Ultimi 24 mesi

[Incorpora grafico](#)



	Giù '16	Set '16	Dic '16	Mar '17	Giù '17	Set '17	Dic '17	Mar '18
Prezzo Medio	2.552	2.518	2.487	2.484	2.440	2.487	2.426	2.400
Appartamento	2.688	2.653	2.600	2.601	2.560	2.612	2.533	2.509
Attico/Mansarda	3.616	3.676	3.799	3.630	3.433	3.602	3.394	3.115
Casa indipendente	2.056	2.023	2.011	1.967	1.873	1.956	1.890	1.878
Palazzo/Stabile	1.565	1.235	1.168	1.133	1.339	1.058	1.357	1.125
Rustico/Casale	1.763	1.758	1.738	1.786	1.722	1.808	1.720	1.741
Villa	2.992	2.947	2.932	2.947	2.902	2.904	2.869	2.841
Villetta a schiera	2.220	2.197	2.184	2.161	2.166	2.191	2.175	2.145
Loft/Open space	3.241	2.639	3.239	3.475	2.932	2.918	3.027	3.207

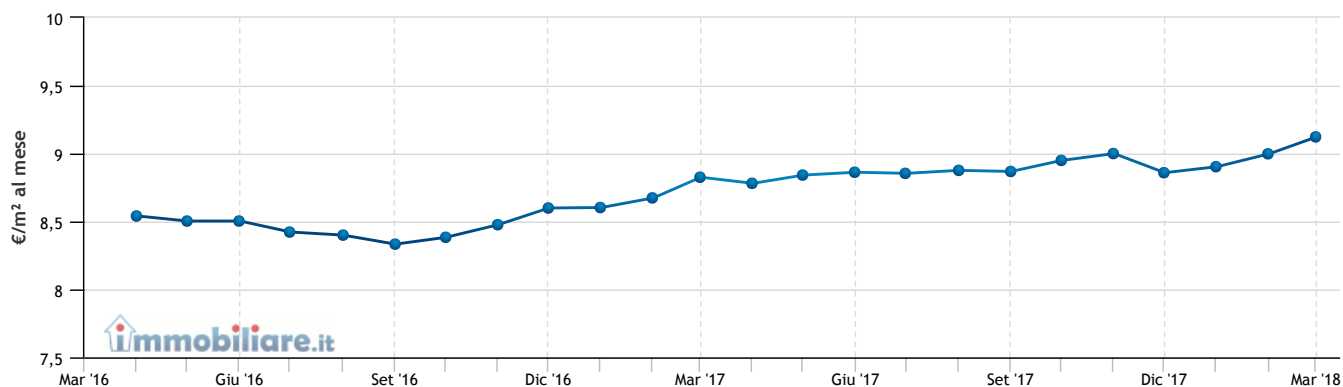
Andamento prezzo medio richiesto al mese per immobili in affitto (€/m²)

Nel corso del mese di Marzo 2018 per gli immobili residenziali in affitto in provincia di Lucca si rileva una richiesta pari a **€ 9,12 per metro quadro al mese**, a fronte di € 8,83 mensili per metro quadro richiesti nel mese di Marzo 2017 (con **un aumento del 3,37% su base annuale**). Negli ultimi 2 anni, per gli immobili localizzati in provincia di Lucca il mese in cui il prezzo richiesto è stato più alto è Marzo 2018, con € 9,12 per metro quadrato al mese. Il prezzo richiesto è stato inferiore nel mese di Settembre 2016: per un immobile residenziale in affitto sono stati richiesti € 8,33 mensili a metro quadrato.

Prezzo medio richiesto in affitto al mese

Provincia di Lucca | Ultimi 24 mesi

Incorpora grafico

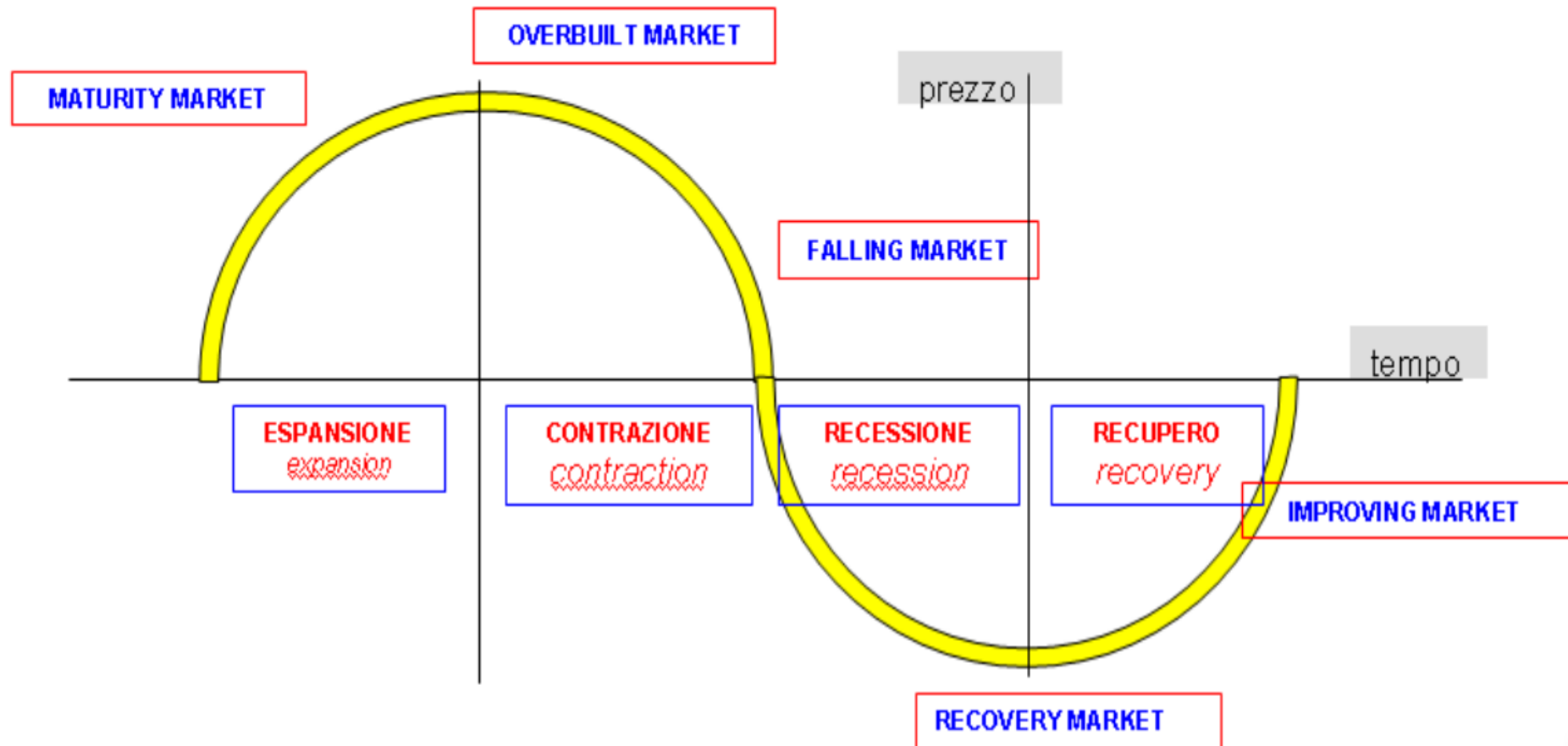


	Giu '16	Set '16	Dic '16	Mar '17	Giu '17	Set '17	Dic '17	Mar '18
Prezzo Medio	8,50	8,33	8,60	8,83	8,86	8,87	8,86	9,12
Appartamento	8,54	8,48	8,63	8,80	8,86	8,93	8,86	9,10
Attico/Mansarda	10,01	9,75	9,68	10,18	10,22	9,88	11,79	10,99
Casa indipendente	7,24	7,16	7,48	7,57	7,66	8,05	7,95	7,60
Palazzo/Stabile	10,07	10,07	10,07	10,07	10,07	10,07	nd	nd
Rustico/Casale	7,51	5,36	6,77	6,99	6,73	5,96	7,51	7,15
Villa	10,21	9,82	10,39	11,17	11,02	10,29	10,12	10,96
Villetta a schiera	6,48	5,98	6,89	7,60	6,55	6,57	6,73	7,49
Loft/Open space	13,75	12,50	13,48	12,49	10,91	nd	nd	14,00

Andamento prezzi degli immobili nei comuni della provincia di Lucca

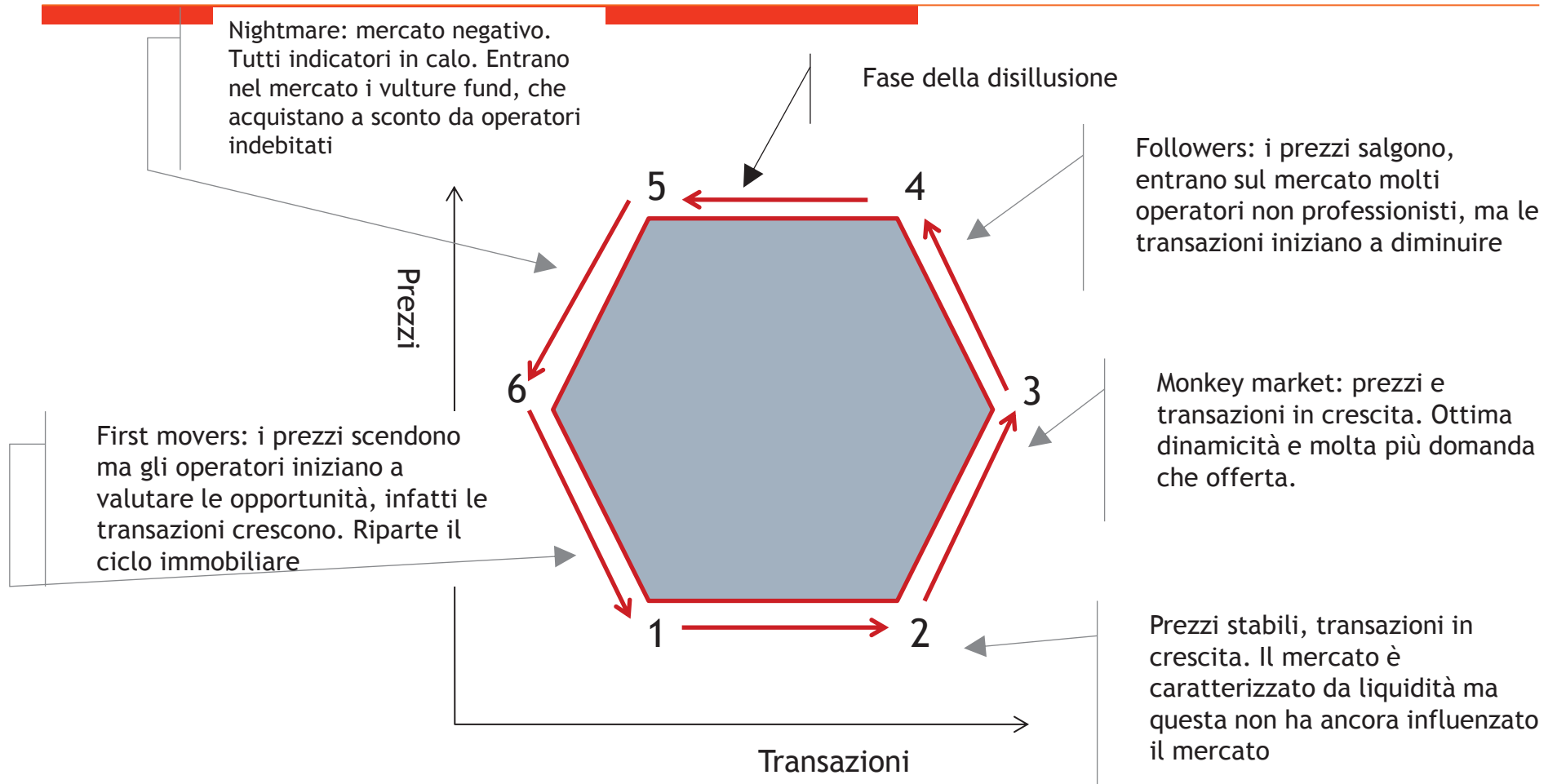
Lucca, Altopascio, Bagni di Lucca, Barga, Borgo a Mozzano, Camaiore, Camporgiano, Capannori, Careggine, Castelnuovo di Garfagnana, Castiglione di Garfagnana, Coreglia Antelminelli, Fabbriche di Vergemoli, Forte dei Marmi [elenco completo](#)

Fasi cicliche del mercato immobiliare



L'evoluzione del mercato immobiliare mostra una progressiva integrazione tra il mercato immobiliare e quello finanziario attraverso un processo di miglioramento qualitativo delle informazioni

Il modello dell'Esagono





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO GIANNOTTI - S. MARCO - ARANCIO - S. FILIPPO - S. CONCORDIO - S. ANNA -

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1900	3000	L	9	14,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO GIANNOTTI - S. MARCO - ARANCIO - S. FILIPPO - S. CONCORDIO - S. ANNA -

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2200	L	7,7	8,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2000	L	6,2	7,2	N
Box	NORMALE	700	1000	L			
Ville e Villini	NORMALE	2450	3000	L			

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE:

$$\frac{\sum \text{redditi (di più immobili)}}{\sum \text{superfici (di più immobili)}}$$

Metodo ortodosso:

$$\frac{\sum \text{prezzi (di più immobili)}}{\sum \text{superfici (di più immobili)}}$$

Metodo pratico (es. dall'OMI):

Prezzo minimo al mq. € 1.900 (superficie lorda)

Prezzo massimo al mq. € 3.000 (superficie lorda)

canone minimo al mq. € 9,00 (superficie netta al mese)

canone minimo al mq. € 14,90 (superficie netta al mese)

Ragguaglio dei valori:

se un ipotetico negozio di mq. 100 vale = 100 mq. x €/mq. 1900 = €. 190.000,00 (minimo)

e l'incidenza delle murature portanti e posta come pari al 10% (Inc)

avremo una superficie netta di mq. 90

da cui possiamo ricavare il prezzo al mq. di superficie netta:

$$190.000,00 : 90 = \text{€/mq. } 2.111,11$$

in breve possiamo adottare la formula:

$$\frac{\text{Pmq}}{(1 - \text{Inc.})} = \frac{1900}{0,90} = \text{€/mq. } 2.111,11$$

ora possiamo determinare il saggio di capitalizzazione (i) con la formula:

$$\frac{\text{RL (reddito lordo)}}{\text{V (valore)}} = \text{i (saggio)}$$

$$\frac{\text{Reddito lordo } \text{€} 9 \times 12 \text{ (mesi)} = 108 \text{ euro}}{2.111,11} = 0,0511 \text{ (ovvero } 5,11\%)$$

allo stesso modo si determina il saggio per il prezzo massimo che risulta = al 5,36%

$$\text{MEDIA} = (5.11 + 5.36) / 2 = \text{i} = \mathbf{5,23\%}$$

CAPITALIZZAZIONE SEMPLICE

$$V \text{ (valore)} = \frac{RL \text{ (reddito lordo)}}{i \text{ (saggio)}}$$

DATI OGGETTIVI DI STIMA:

Interesse legale pari al 0,05% (dato fornito dalla legge – ANNO 2020)

Affitto mensile di €. 1.000,00 (fornito dal contratto)

DATI DETERMINATI DALLO STIMATORE:

Determinazione del RL (reddito lordo)

Formula della Accumulazione Annuale Finale di 12 rate mensili:

$$Af = 12 m + (m \times 6,5 \times r)$$

in cifre: $12 \times 1000 + (1000 \times 6,5 \times 0,05\%) =$

$$12000 + (1000 \times 6,5 \times 0,0005) = \text{€. 12.003,25} \text{ reddito lordo annuo}$$

Da cui otterremo:

$$V = 12.003,25 : 0,0523 = \text{€. 229.507,64 valore}$$

Ma se abbiamo il reddito netto?

*O se l'investitore **VUOLE** il calcolo in base al reddito netto?*

DETERMINAZIONE DEL VALORE

IN BASE AL REDDITO NETTO (R = Reddito netto = Beneficio Fondiario)

DATI OGGETTIVI DI STIMA:

Interesse legale pari al 0,05% (dato fornito dalla legge – ANNO 2020)
Affitto mensile di € 1.000,00 (fornito dal contratto)

DATI DETERMINATI DALLO STIMATORE:

Tasso di capitalizzazione (i) (5,23 – 35%) = 3,4 % (più c'è rischio più è alto)
Quote ecc. 35% (*idem*)

Formula della Accumulazione *Annuale Finale* di 12 rate mensili:

m = mensilità
 r = interesse legale formula: $Af = 12 m + (m \times 6,5 \times r)$

in cifre: $12 \times 1000 + (1000 \times 6,5 \times 0,05\%) =$

$12000 + (1000 \times 6,5 \times 0,0005) =$ € 12.003,25 reddito lordo annuo

si decurtano le imposte, quote, tasse ecc:

$12.003,25 \times 35\% =$ € 4.201,14

Si determina il Reddito netto: $R = \text{Reddito lordo} - (\text{quote, tasse, ass. ecc.})$

$R = 12.003,25 - 4.201,14 =$ € 7.802,11

SI ESEGUE ORA LA CAPITALIZZAZIONE:

$V = R : i$ in cifre: $7.802,11 : 0,034 =$ € 229.473,82

IN CIFRA TONDA € 230.000,00

SECONDO CASO TIPICO:

DETERMINAZIONE CANONE DI AFFITTO IN BASE AL VALORE DELL'IMMOBILE

DATI OGGETTIVI DI STIMA:

Valore immobiliare € 230.000,00 (dato fornito dal mercato)

DATI DETERMINATI DALLO STIMATORE:

Pressione fiscale ,quote ecc.	35%
Tasso di capitalizzazione (<i>i</i>)	3,4% (<i>più c'è rischio più è alto</i>)
Interesse legale (<i>r</i>)	0,05% (<i>per l'anno 2020</i>)

Ricordiamo che $V = R : i$

Ovvero (formula inversa) $R = V \times i$

Quindi: $R = 230.000 \times 0,034 = \text{€} 7.820,00$

Ma ricordiamo che Reddito Netto $R = \text{Reddito Lordo} - (\text{quote, tasse, ass. ecc.})$

Ovvero:

$$RL - Q = R$$

Poiché $Q = 35\%$ di RL sostituendo avremo:

$$RL - 35\% RL = R$$

In altri termini:

$$(100/100 RL) - (35/100 RL) = R$$

e mettendo in evidenza RL :

$$RL (100/100 - 35/100) = R$$

Infine:

$$RL = \frac{R}{100/100 - 35/100}$$

in lettere:

$$RL = \frac{R}{1 - Q}$$

nel nostro caso:

$$RL = R : (1 - 0,35) \quad \text{ovvero} \quad RL = R : 0,65$$

$$\text{In cifre: } 7.8200 : 0,65 = \text{€} 12.030,77$$

Ricordiamo la formula della accumulazione annuale finale di 12 rate mensili:

$$Af = 12 m + (m \times 6,5 \times r) \quad \text{la formula inversa sarà: } m = Af : (12 + 6,5 \times r)$$

$$\text{da cui in cifre: } m = 12.030,77 : (12 + 6,5 \times 0,0005) = \text{€} 1.002,29$$

ovvero in cifra tonda € 1.000,00 mensili

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Lucca

Incontri di studio con i Tirocinanti

LE STIME MONOPARAMETRICHE E PLURIPARAMETRICHE

Geom. Danilo Evangelisti

CONTENUTI DELLA STIMA:

- 1. incarico**
- 2. accertamento/certificazione**
- 3. valutazione**
- 4. limiti ed assunzioni**

1. PARTE RELATIVA ALL'INCARICO

- Dati del Professionista: nome, cognome, codice fiscale, domicilio, iscrizione al Collegio
- Dati del Committente: nome, cognome, codice fiscale, domicilio.
- Scopo della stima: Incarico per: compravendita, mutuo, bilancio societario, per danni, ecc. ..
- Date dei sopralluoghi
- Data di riferimento valutazione: data di apertura della successione, data del sinistro, data odierna, data storica ecc.

2. PARTE RELATIVA ALL'ACCERTAMENTO/CERTIFICAZIONE

- Dati dell'immobile: descrizione, accessi, confini, referenze catastali (conformità planimetria catastale e intestazione ditta)
- Titolarità: indicazione del titolo di provenienza con estremi dell'atto, registrazione e trascrizione.
- Situazione urbanistica: storia dell'edificazione (acquisizione titoli abilitativi, disegni, certificazioni di agibilità, atti d'obbligo edilizio ecc.)

- Situazione Edilizia: presenza amianto, sismica, acustica, salubrità ...
- Impianti: certificazione energetica, certificazione impianto termico, certificazione impianto elettrico, eventuale autorizzazione allo scarico, ecc. ...
- Gravàmi: ipoteche, pignoramenti, servitù, atti d'obbligo, contratti di locazione, possibili prelazioni, diritti reali e quant'altro involgente il bene ...
- Comodi: potenzialità di trasformazione, diritti reali e quant'altro involgente il bene ...

3. PARTE RELATIVA ALLA VALUTAZIONE

- Analisi e Definizione del segmento di mercato: individuazione dei rapporti mercantili tra le varie destinazioni (utili, accessori, pertinenze ecc.)
- Ricerca e Assunzione dei comparabili (citare le fonti)
- Assunzione e ponderazione dei pregi e difetti del **soggetto** rispetto ai comparabili
- Definizione della superficie commerciale (rapporti mercantili)
- Stima

4. LIMITI E ASSUNZIONE DELL'INCARICO

- Indicare i limiti dell'incarico (es. mancata verifica di materiali inquinanti, mancato accertamento aventi diritto alla prelazione, non esperimento di indagini geologiche o geotecniche, esonero dall'accertamento di ipoteche, o dalle verifiche urbanistiche o edilizie, mancato reperimento atti, certificati o titoli ecc....)
- Eventuali ipotesi assunte (es. ordinarietà delle situazioni urbanistiche, assenza gravàmi, equilibrio tra pregi e difetti ecc...)