ValutaCasa.it
Valutazione professionale immediata

Guida all'uso di ValutaCasa.it

Dalla registrazione al report PDF: come ottenere in pochi minuti una valutazione immobiliare completa, leggerla e usarla per vendere, comprare e investire.

Il cuore dice tanto. ValutaCasa dice quanto.

Edizione ottobre 2026

Indice

1 Che cos’è ValutaCasa.it

2 Registrazione e accesso

3 Scegliere il piano

4 La dashboard e l’archivio

5 Nuova valutazione – Step 1: Anagrafica

6 Step 2: Caratteristiche principali

7 Step 3: Dettagli aggiuntivi e avvio

8 I nove motori di analisi

9 La schermata dei risultati

10 Leggere la stima periziale (con esempio di calcolo)

11 Controllare e modificare le fonti

12 Prezzo di realizzo rapido

13 Analisi investimento (simulatore ROI)

14 Scaricare il report PDF

15 Consigli pratici e domande frequenti

Nota sulle schermate

Le immagini di questa guida mostrano una valutazione di esempio (un immobile a Roma). Valori e indirizzi servono solo a illustrare le funzioni.

1 Che cos’è ValutaCasa.it

ValutaCasa.it è un software online di valutazione immobiliare. Inserisci indirizzo e caratteristiche di un immobile e, in pochi minuti, ottieni il **probabile valore di mercato** con tutti i dati che lo giustificano.

Cosa lo rende diverso

Quattro fonti indipendenti

Quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, annunci comparabili dai portali e corrispettivi dichiarati nei rogiti.

Prezzi chiesti e prezzi pagati

Gli annunci dicono quanto chiede chi vende; i rogiti dicono quanto ha pagato davvero chi ha comprato. ValutaCasa li confronta.

Due metodi dell’estimo

Metodo comparativo (prezzi di mercato) e metodo reddituale (capitalizzazione del canone), con indicazione di quanto sono concordanti.

Nessuna scatola nera

Vedi ogni annuncio e ogni rogito usato nel calcolo e puoi escludere quelli non pertinenti: la stima si aggiorna.

Oltre il valore

Profilo di zona, servizi della microzona, prezzo di realizzo rapido e simulatore di investimento con ROI.

Report con il tuo logo

Un PDF di più pagine, pronto da consegnare al cliente, con la tua intestazione e la tua firma.

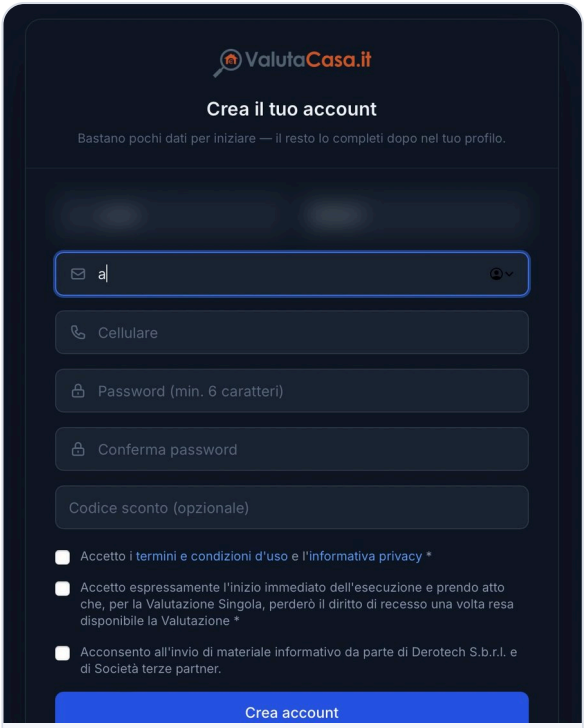
A chi serve

Utente	Come lo usa
Chi vende	Fissa un prezzo di partenza realistico e riduce i tempi di vendita.
Chi compra	Verifica se il prezzo richiesto è in linea con il mercato prima di fare un’offerta.
Agente immobiliare	Già al primo appuntamento consegna una valutazione documentata con il logo dell’agenzia.
Investitore	Calcola prezzo massimo d’acquisto, margine e ROI prima di fare l’offerta.

2 Registrazione e accesso

Vai su **valutacasa.it** e clicca **Registrati** in alto a destra.

1. Inserisci **nome e cognome**, **email** e **cellulare**.
2. Scegli una **password** (almeno 6 caratteri) e ripetila in *Conferma password*.
3. Se hai un **codice sconto**, inseriscilo nell'apposito campo (facoltativo).
4. Spunta le caselle obbligatorie: accettazione di termini e informativa privacy, e consenso all'esecuzione immediata (per la Valutazione singola comporta la perdita del diritto di recesso una volta resa disponibile la valutazione). Il consenso alle comunicazioni commerciali è facoltativo.
5. Clicca **Crea account**: si apre subito la pagina dei piani.



Modulo "Crea il tuo account"

Accessi successivi

Clicca **Accedi**, inserisci email e password. Con *Ricordami* resti collegato; con *Password dimenticata?* puoi reimpostarla.

> **Attenzione all'email**
>
> Accedi con la stessa email usata in registrazione: un indirizzo diverso restituisce "Credenziali non valide".

3 Scegliere il piano

Dopo la registrazione scegli come usare il software. I piani sono pubblicati sul sito; nel software, nella pagina Abbonamenti, l'interruttore **Mensile / Annuale** mostra i due tipi di prezzo.



I piani di ValutaCasa.it

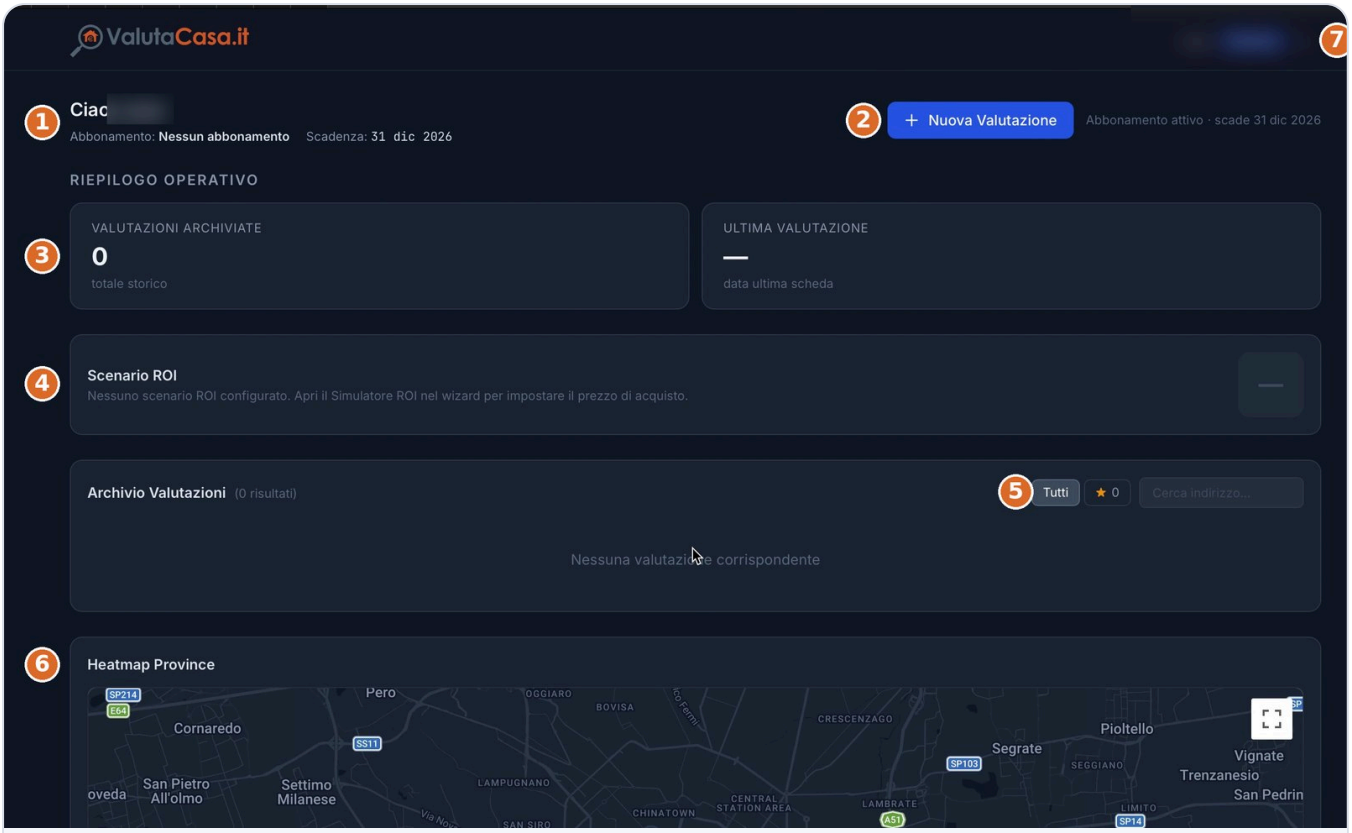
Piano	Prezzo	Cosa include
Gratis	0 €	Fino a **3 valutazioni** con il solo probabile valore di mercato, senza dettaglio dei dati né PDF. Ideale per provare il software.
Valutazione singola	14,90 € + IVA una tantum	Tutti i dati e il PDF per un immobile: probabile valore di mercato, comparabili, rogiti, OMI e microzona, download del PDF. **Il costo si scala dal primo mese di abbonamento**, se poi passi a Pro o Business.
Pro	39 €/mese + IVA con l'annuale (468 €/anno) – invece di 49 € al mese, risparmi 120 €/anno	Valutazioni illimitate complete, download del PDF con il tuo logo e la tua firma. Consigliato ad agenti immobiliari e tecnici: dalla terza valutazione del mese sei già in pari.
Business Il più scelto	79 €/mese + IVA con l'annuale (948 €/anno) – invece di 99 € al mese, risparmi 240 €/anno	Tutto il Pro, più **fasce e comparabili modificabili** e **analisi investimento**. Consigliato agli investitori immobiliari.
Enterprise	Su richiesta	Per agenzie, reti e imprese: volumi alti, integrazioni, condizioni su misura.

Funzione	Gratis	Singola	Pro	Business
Numero di valutazioni	max 3	1	illimitate	illimitate
Probabile valore di mercato	✓	✓	✓	✓
Comparabili, rogiti, OMI e microzona	–	✓	✓	✓
Download del PDF	–	✓	✓	✓
Tuo logo e tua firma sul PDF	–	–	✓	✓
Fasce e comparabili modificabili	–	–	–	✓
Analisi investimento (ROI)	–	–	–	✓

Prezzi come pubblicati su valutacasa.it a novembre 2026; verifica sempre le condizioni aggiornate sul sito o nella pagina Abbonamenti. Il pagamento è gestito da Stripe; disdetta in qualsiasi momento e rimborso entro 14 giorni, come indicato in pagina.

4 La dashboard

È la pagina che si apre dopo l'accesso: il punto di partenza per creare nuove valutazioni e ritrovare quelle già fatte.



Le aree della dashboard (account appena creato, archivio ancora vuoto)

#	Area	A cosa serve
1	**Saluto e abbonamento**	Il piano attivo e la data di scadenza. Controllalo prima di iniziare: alcune funzioni (PDF, logo, analisi investimento) dipendono dal piano.
2	**+ Nuova Valutazione**	Apre la procedura guidata in 3 step (capitoli 5–7).
3	**Riepilogo operativo**	*Valutazioni archiviate*: quante ne hai salvate in totale. *Ultima valutazione*: la data dell'ultima scheda.
4	**Scenario ROI**	Mostra l'ultimo scenario d'investimento impostato. Finché non usi il simulatore ROI (capitolo 13) resta vuoto.
5	**Archivio valutazioni**	L'elenco di tutte le valutazioni salvate, con il numero dei risultati.
6	**Heatmap province**	La mappa delle zone in cui hai fatto valutazioni; con il pulsante in alto a destra la apri a schermo intero.
7	**Menu del profilo**	Profilo, Intestazione valutazione, Cambia password, Abbonamenti, Supporto, Esci.

Usare l’archivio

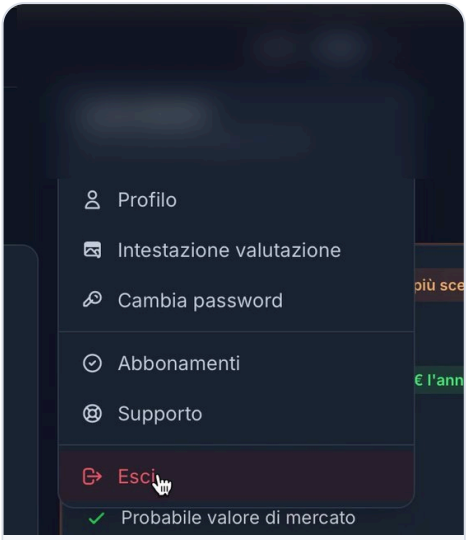
1. **Trova una valutazione**: scrivi via o città nel campo *Cerca indirizzo…*; l’elenco si filtra mentre scrivi.
2. **Filtra**: *Tutti* mostra l’intero archivio, ★ solo le valutazioni segnate come preferite (il numero accanto alla stella indica quante sono).
3. **Riapri**: clicca una valutazione per tornare alla sua pagina dei risultati, dove puoi rileggerla, modificarla e scaricare di nuovo il PDF.

> **Ricorda di salvare**
>
> Nell’archivio compaiono le valutazioni **salvate**. Se chiudi la pagina dei risultati senza salvare le modifiche, le ultime selezioni non vengono conservate.

Il menu del profilo

- **Profilo** – i tuoi dati anagrafici e di contatto.
- **Intestazione valutazione** – i dati e il logo che compaiono nel report PDF (capitolo 14).
- **Cambia password**.
- **Abbonamenti** – cambiare piano o gestire il rinnovo.
- **Supporto** e **Esci**.

Il pulsante **Assistenza** in basso a destra è sempre disponibile.



Menu del profilo

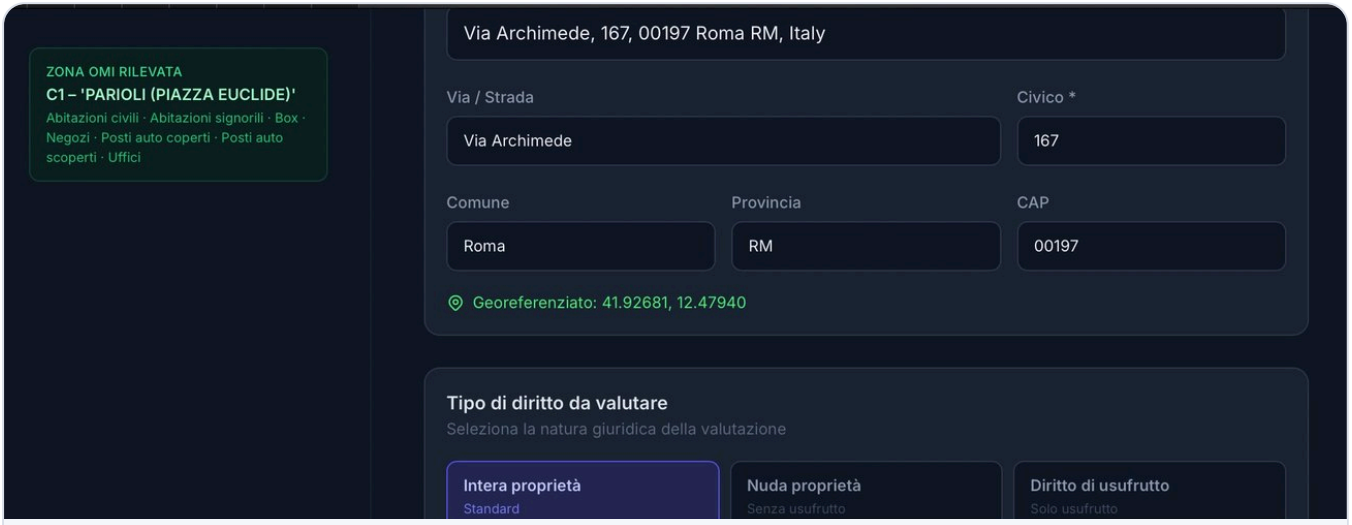
5 Step 1 – Anagrafica

Localizzazione e dimensioni dell’immobile. A sinistra vedi sempre i tre step e, appena inserito l’indirizzo, la **zona OMI rilevata**.



Inserimento dell’indirizzo con suggerimenti automatici

1. **Indirizzo**: inizia a scrivere via, civico e città e scegli il suggerimento corretto. Il software compila via, civico, comune, provincia e CAP, georeferenzia l’immobile e individua la zona OMI.
2. **Tipo di diritto da valutare**: Intera proprietà (standard), Nuda proprietà, Diritto di usufrutto, Diritto di superficie (a tempo determinato) o Immobile pignorato.
3. **Caratteristiche fisiche**: Piano (obbligatorio), numero di locali, numero di bagni, Ascensore Sì/No (obbligatorio).
4. **Scopo della valutazione**: *Vendita* o *Acquisto*. Poi **Avanti**.

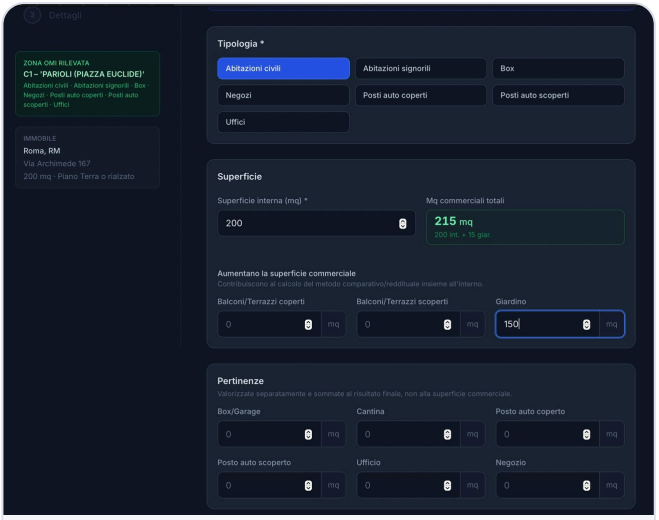


Indirizzo georeferenziato, tipo di diritto e scelta del piano

6 Step 2 – Caratteristiche principali

Tipologia, superfici, pertinenze e stato dell'immobile: sono i dati che pesano di più sulla stima.

1. **Tipologia**: scegli tra quelle presenti nella zona OMI (abitazioni civili, abitazioni signorili, box, negozi, posti auto coperti o scoperti, uffici).
2. **Superficie interna (mq)**: la superficie dell'unità. Il software calcola in automatico i **mq commerciali totali**.
3. **Balconi e terrazzi** (coperti e scoperti) e **giardino**: aumentano la superficie commerciale e quindi il valore dell'unità.
4. **Pertinenze**: box/garage, cantina, posto auto coperto o scoperto, ufficio, negozio. Sono **valorizzate a parte** e sommate al risultato finale.



Superfici e pertinenze

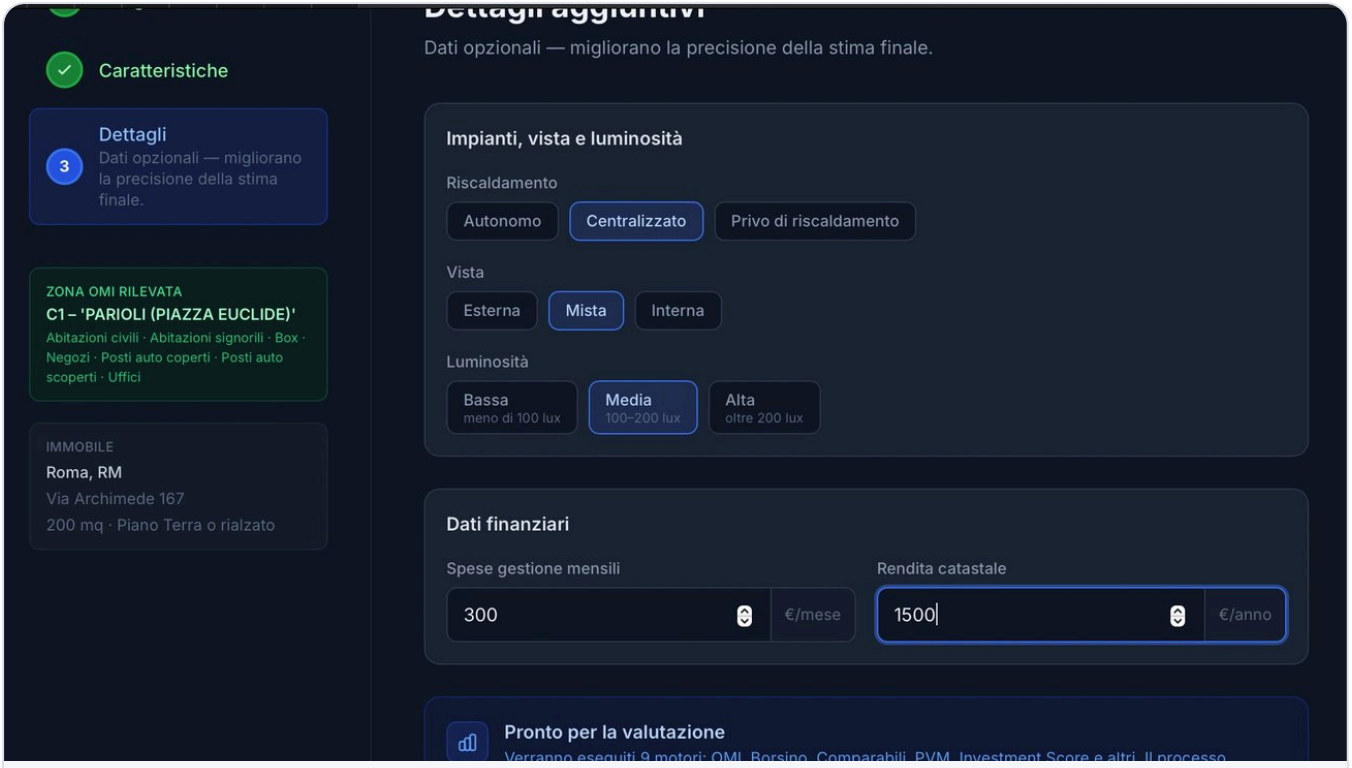
5. **Stato immobile** (obbligatorio): Nuovo / appena costruito, Ristrutturato, Buono stato, Da ristrutturare.
6. **Stato di conservazione esterno** (facciata e parti comuni): Ottimo, Buono, Discreto, Da ristrutturare.
7. **Periodo di costruzione o ristrutturazione**: 0–9, 10–20, 21–40, 41–54 o oltre 55 anni. Poi **Avanti**.



Stato dell'immobile, stato esterno e periodo di costruzione

7 Step 3 – Dettagli aggiuntivi e avvio

Dati facoltativi, ma consigliati: migliorano la precisione della stima.



Impianti, vista, luminosità e dati finanziari

Campo	Opzioni e significato
Riscaldamento	Autonomo, Centralizzato, Privo di riscaldamento.
Vista	Esterna, Mista, Interna.
Luminosità	Bassa (meno di 100 lux), Media (100–200 lux), Alta (oltre 200 lux).
Spese di gestione mensili	Spese condominiali in €/mese: entrano nel calcolo del metodo reddituale.
Rendita catastale	In €/anno: non cambia il valore di mercato, ma serve a stimare imposte e costi dell'acquisto.

Clicca **Avvia valutazione**. Il riquadro *Pronto per la valutazione* ricorda che verranno eseguiti nove motori e che servono circa 15–30 secondi.

8 I nove motori di analisi

Durante l'elaborazione vedi l'avanzamento in percentuale, il motore in esecuzione e il numero di record analizzati.



Schermata di elaborazione

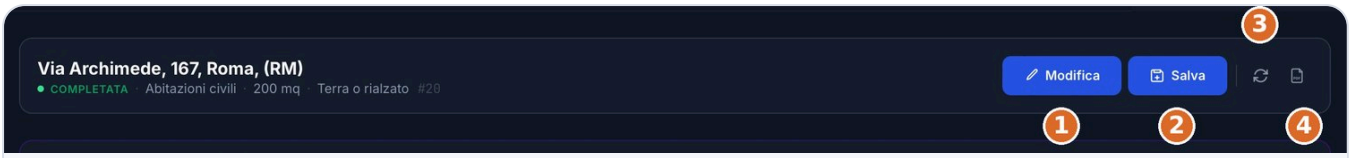
Motore	Cosa fa
Zone OMI	Acquisisce le quotazioni ufficiali della zona.
Annunci comparabili	Cerca gli annunci di immobili simili nel raggio di ricerca.
Borsino zona	Recupera le quotazioni del Borsino immobiliare per fasce.
Statistiche robuste	Calcola mediane e filtra i valori anomali (outlier).
Delta asking / sold	Misura lo scarto tra prezzi chiesti (annunci) e prezzi pagati (rogiti).
Liquidità zona	Stima i tempi medi di vendita nella zona.
Prezzo liquidabile	Stima il prezzo per una vendita in tempi brevi.
Modello PVM	Calcola il probabile valore di mercato, con un ventaglio da prudenziale ad aggressivo.
Investment Score	Valuta l'immobile in ottica d'investimento.

Al 100% compare **Report completato** e si apre la pagina dei risultati.

9 La schermata dei risultati

Quando l'elaborazione finisce si apre la pagina della valutazione. Dall'alto verso il basso trovi: la barra della valutazione, la stima periziale, il profilo di zona, le fonti (OMI, annunci, Borsino, affitti, rogiti), il prezzo di realizzo rapido, l'analisi investimento e i prossimi passi.

La barra della valutazione



Indirizzo, stato e comandi della valutazione

A sinistra: indirizzo, stato (*Completata*), tipologia, superficie, piano e numero progressivo della valutazione (#). A destra i comandi:

#	Comando	Cosa fa
1	**Modifica**	Riapre il wizard con i dati inseriti (indirizzo, superfici, stato, dettagli). Correggi ciò che serve e rilancia la valutazione.
2	**Salva**	Compare quando hai cambiato qualcosa nella pagina (per esempio hai escluso un annuncio o un rogito, o scelto un'altra fascia). Salva la valutazione con le nuove selezioni.
3	**Ricalcola**	L'icona con le frecce ripete il calcolo sulla valutazione aperta.
4	**Report PDF**	L'icona del documento genera e scarica il report (capitolo 14).

> **Prima salva, poi scarica**
> Se hai modificato le selezioni, clicca **Salva** prima di scaricare il PDF: così il report riporta esattamente i valori che vedi a schermo.

10 Leggere la stima periziale

È il riquadro più importante: mostra il valore finale e come ci si arriva.



Il riquadro Stima periziale

#	Voce	Come si legge
1	**Probabile valore di mercato**	Il risultato finale: **unità principale + pertinenze**. Sotto è indicato il valore della sola unità.
2	**Metodo comparativo**	Il valore dai prezzi di mercato: €/mq di base → €/mq dopo i coefficienti → moltiplicato per i mq commerciali. Indica quante fonti sono state usate (es. 4/4).
3	**Fonti €/mq**	Il valore al mq di ciascuna fonte: annunci di mercato, OMI ufficiale, Borsino, rogiti reali. La **media** è la base del metodo comparativo.
4	**Metodo reddituale**	Il valore dal reddito: canone €/mq/mese → canone annuo lordo → canone netto dopo i costi → diviso per il tasso di capitalizzazione (es. 3,00%).
5	**Canoni €/mq/mese**	I canoni di affitto da tre fonti (annunci di affitto, OMI locazione, Borsino affitti) e il canone medio usato nel calcolo.
6	**Pertinenze**	Box, posti auto, cantine... valorizzati a parte: mq × €/mq della tipologia, poi sommati al valore dell'unità.
7	**Stime concordanti**	Lo scarto percentuale (Δ) tra metodo comparativo e reddituale.
8	**Icone "i"**	Aprono il dettaglio dei coefficienti (comparativo) e dei costi (reddituale).

Esempio: come nasce il numero

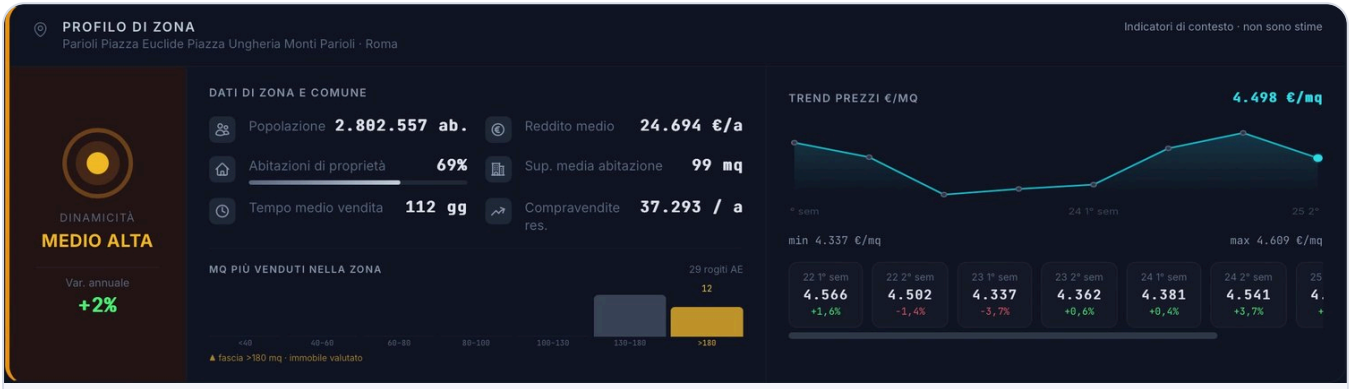
Ricostruiamo la valutazione d'esempio (abitazione di 200 mq al piano terra, con giardino di 150 mq e posto auto coperto di 16 mq), usando i valori riportati nel report PDF.

Passaggio	Calcolo	Risultato
Superficie commerciale	200 mq interni + giardino 150 mq al 10%	215 mq
Media delle fonti €/mq	(7.163 + 6.150 + 6.728 + 5.298) ÷ 4	6.335 €/mq
Coefficienti	Piano ×0,90 · riscaldamento, luminosità e vista ×1,00	5.701 €/mq
Metodo comparativo	5.701 €/mq × 215 mq	1.225.769 €
Canone annuo lordo	20,49 €/mq/mese × 215 mq × 12	52.873 €
Canone netto	meno sfitto (1 mese), fisco 21%, lavori 3%, gestione 5%, spese di gestione, IMU	26.862 €
Metodo reddituale	26.862 € ÷ 3,00%	895.414 €
Valore dell'unità	media dei due metodi	1.060.591 €
Pertinenze	posto auto 16 mq × 3.075 €/mq	+ 49.200 €
Probabile valore di mercato	unità + pertinenze	**1.109.791 €**

Come interpretare lo scarto tra i metodi

Uno scarto contenuto indica che prezzi e affitti della zona sono coerenti. Uno scarto alto (come il 27% dell'esempio) è frequente nelle zone di pregio, dove i prezzi di vendita crescono più degli affitti: in questi casi controlla le fonti e, se l'immobile è destinato alla vendita e non alla locazione, dai più peso al metodo comparativo nella tua lettura.

Il profilo di zona



Profilo di zona

- **Dinamicità** (bassa, media, medio-alta, alta) e **variazione annua** dei prezzi: quanto è vivace il mercato.
- **Dati di zona e comune**: popolazione, reddito medio, quota di case in proprietà, superficie media, **tempo medio di vendita** e compravendite annue.
- **Trend prezzi €/mq**: l'andamento per semestre, con minimo, massimo e variazione di ogni semestre.
- **Mq più venduti nella zona**: le metrature più scambiate nei rogiti; la barra evidenziata è la fascia dell'immobile valutato.

Sono indicatori di contesto: aiutano a leggere la stima ma non entrano direttamente nel valore.

11 Controllare e modificare le fonti

Ogni fonte ha il suo pannello. Qui puoi verificare i dati e cambiare le selezioni: la stima si aggiorna subito e compare il pulsante **Salva**.

> **Piano Business**
>
> La modifica di fasce e comparabili (spunte su annunci e rogiti, scelta delle celle OMI e Borsino) è inclusa nel piano Business. Con gli altri piani i pannelli si consultano ma la selezione resta quella automatica.



Valori OMI

Valori OMI

- In alto il valore ottenuto applicando la quotazione OMI ai mq commerciali, in vendita e in locazione.
- Nella tabella *Quotazioni zona* trovi tutte le tipologie della zona (min, medio, max), con la riga della locazione sotto ciascuna.
- La cella evidenziata è il valore in uso. **Clicca un'altra cella** per cambiarlo (per esempio il valore medio invece del massimo, se l'immobile non è di livello superiore alla media della zona).
- Anche le pertinenze (per esempio *Posti auto coperti*) prendono il loro €/mq da questa tabella.

Valore di mercato (annunci)

- Le etichette in alto indicano i criteri di ricerca automatici: raggio, stato, metratura.
- La **stima da comparabili** riporta €/mq, mediana e media ponderata degli annunci selezionati (es. 10/10).
- Ogni annuncio mostra distanza, prezzo, €/mq e mq. Con **Vedi** apri l'annuncio originale sul portale.
- **Togli la spunta** agli annunci non comparabili: doppioni, tipologia diversa, stato molto diverso, metrature lontane.

Borsino immobiliare

- In alto il valore ottenuto con la fascia scelta, in vendita e in affitto.
- La tabella mostra le fasce (prima, media, seconda) con min, medio e max; la cella evidenziata è quella in uso. **Clicca un'altra cella** per cambiarla: prima fascia per immobili di pregio, fascia media per immobili nella media, seconda fascia per immobili da migliorare.
- Con **Cambia** (in alto a destra) scegli un'altra zona del Borsino, se quella proposta non corrisponde alla posizione dell'immobile.

Mercato affitti

- La stima del canone mensile dagli annunci di affitto della zona, con media ponderata e mediana in €/mq/mese.
- Gli annunci anomali sono già esclusi (*outlier IQR deselezionati*). Con **Mostra dettaglio annunci** li vedi tutti e puoi cambiare la selezione.



Borsino immobiliare e Mercato affitti



Compravenduto reale

Compravenduto reale (rogiti)

- I prezzi realmente dichiarati negli atti di compravendita della zona (fonte Agenzia delle Entrate).
- Le etichette indicano i filtri: raggio (es. 1.000 m), periodo (es. 6 mesi), metratura e categoria catastale.
- La **stima da rogiti** è la mediana €/mq applicata ai mq commerciali; accanto trovi media ponderata e **Δ vs annunci**, cioè quanto i prezzi pagati sono sotto i prezzi chiesti.
- Ogni rogito riporta data, distanza, prezzo, mq e €/mq. Quelli anomali sono marcati *outlier* e già esclusi.
- **Togli la spunta** ai rogiti troppo lontani o non comparabili (per esempio immobili molto più piccoli o da ristrutturare): mediana e stima si aggiornano.
- **Ripristina default** riporta la selezione automatica.

Cosa succede quando modifichi una selezione

1. Cambia il valore €/mq della fonte (annunci, OMI, Borsino o rogiti).
2. Si aggiorna la media delle fonti nella stima periziale e, di conseguenza, il metodo comparativo e il probabile valore di mercato. Se modifichi gli affitti cambia il metodo reddituale.
3. Compare il pulsante **Salva**: cliccalo per conservare la valutazione con le nuove selezioni.

Nell'esempio, escludendo un rogito non comparabile il valore è passato da 1.109.791 € a 1.109.875 €: le singole selezioni affinano la stima senza stravolgerla, perché il risultato poggia su quattro fonti.

Quando usare "Modifica" invece delle spunte

Se vuoi cambiare...	Usa
Indirizzo, superfici, pertinenze, piano, stato, dettagli	**Modifica** → correggi nel wizard → rilancia la valutazione
Annunci, rogiti o affitti da includere	Le spunte nei pannelli → **Salva**
Valore OMI o fascia del Borsino	Clic sulla cella della tabella → **Salva**
Zona del Borsino	*Cambia* nel pannello Borsino → **Salva**
Parametri dell'investimento	I campi del simulatore (capitolo 13)

12 Prezzo di realizzo rapido

Il prezzo indicativo per vendere in circa 60 giorni. Si calcola sul valore dell'unità applicando uno **sconto di liquidazione**, che il pannello scompone in:

- **Liquidità della zona**: dipende dai mesi medi di vendita;
- **Caratteristiche dell'immobile**: per esempio immobile atipico o di nicchia.

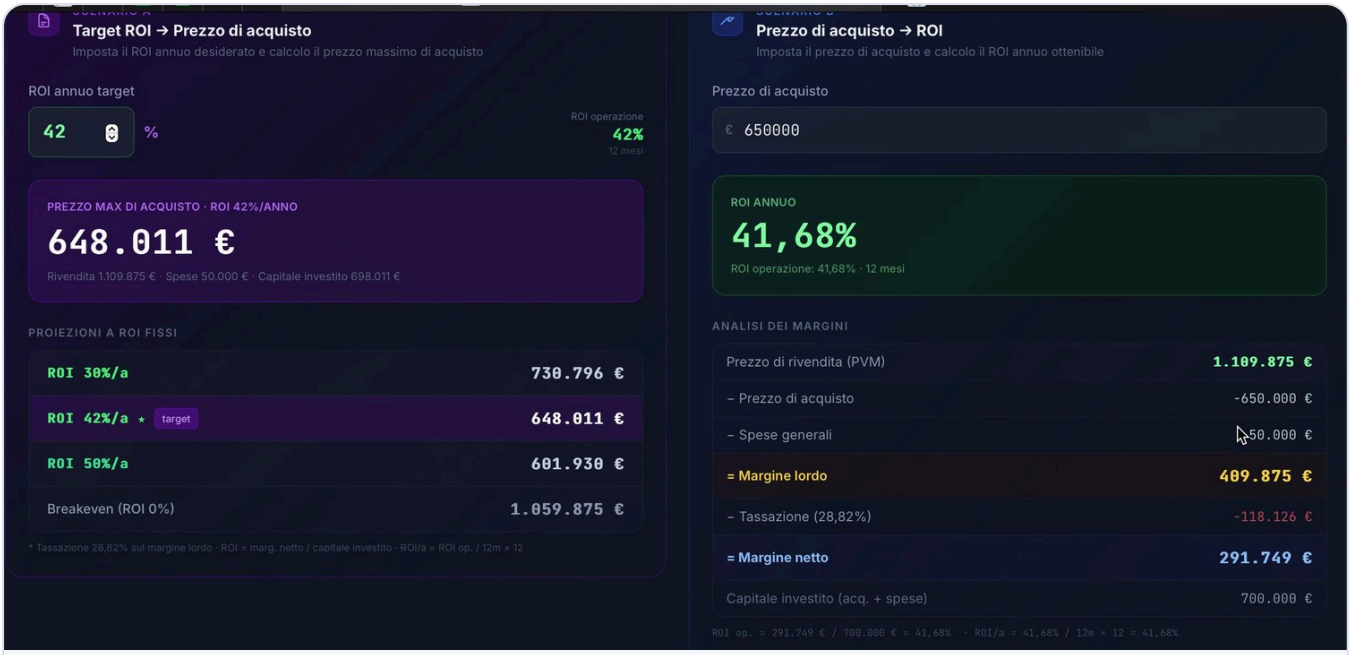
Nell'esempio: 1.060.591 € × (1 − 10,9%) ≈ 945.000 €.



Prezzo di realizzo rapido

13 Analisi investimento (simulatore ROI)

Disponibile con il piano Business. Tutti i campi sono modificabili e i risultati si aggiornano mentre scrivi.



Scenario A e Scenario B

I parametri

Campo	Cosa inserire
Durata investimento	Mesi tra acquisto e rivendita (predefinito 12). Serve a trasformare il ROI dell'operazione in ROI annuo.
Spese generali	Importo a corpo: ristrutturazione, notaio, imposte, agenzia...
Prezzo di rivendita	Proposto pari al probabile valore di mercato; puoi abbassarlo per una simulazione prudente o alzarlo dopo una ristrutturazione.
ROI annuo target (A)	Il rendimento annuo che vuoi ottenere.
Prezzo di acquisto (B)	Il prezzo a cui pensi di comprare (scrivi l'importo completo).

Come si calcola (Scenario B, esempio)

Voce	Calcolo	Esempio
Margine lordo	rivendita − acquisto − spese	1.109.875 − 650.000 − 50.000 = 409.875 €
Tassazione	aliquota indicata sul margine lordo	28,82% → − 118.126 €
Margine netto	lordo − tasse	291.749 €
Capitale investito	acquisto + spese	700.000 €
ROI annuo	netto ÷ capitale, riportato a 12 mesi	41,68%

Scenario A fa il calcolo al contrario: dato il ROI target, restituisce il **prezzo massimo di acquisto** (nell'esempio, con ROI 42% e 50.000 € di spese, 648.011 €). Sotto trovi le proiezioni a ROI fissi (30%, 42%, 50%) e il **breakeven**, il prezzo oltre il quale l'operazione non guadagna.

14 Scaricare il report PDF

Il report è il documento da consegnare al cliente o da allegare a una trattativa. Prima di generarlo, conviene impostare l'intestazione una volta per tutte.

Una volta sola: imposta l'intestazione

1. Apri il menu con il tuo nome in alto a destra e scegli **Intestazione valutazione**.
2. Inserisci i dati che vuoi nel report: nome e cognome, città, telefono, email, sito web.
3. Con i piani Pro e Business carica il **logo** della tua agenzia o del tuo studio.

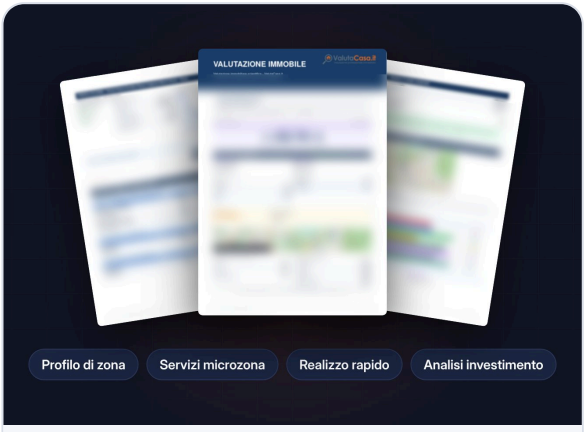
Ogni volta: genera il PDF

1. Apri la valutazione (subito dopo l'elaborazione, oppure dall'**Archivio** della dashboard).
2. Controlla fonti e selezioni (capitolo 11).
3. Se hai cambiato qualcosa, clicca **Salva**.
4. Clicca l'**icona del documento** in alto a destra nella barra della valutazione (accanto all'icona Ricalcola).
5. Il browser scarica il report in PDF (per esempio *VALUTAZIONE_IMMOBILIARE_VALUTACASA.pdf*). Aprilo, stampalo o invialo al cliente.

> **Se il PDF non coincide con lo schermo**
>
> Il report riporta la valutazione salvata. Se vedi valori diversi, torna alla valutazione, clicca **Salva** e scarica di nuovo il PDF.

Cosa contiene

Pag.	Sezione
1	**Valutazione immobile**: valore, comparativo e reddituale, fonti, pertinenze, coefficienti e costi.
2	**Scheda immobile**: tutti i dati del wizard.
3	**Profilo di zona** e quotazioni OMI e Borsino.
4	**Compravenduto reale** e annunci comparabili.
5–6	**Liquidabilità** e **microzona**: servizi vicini, punteggi, profili residenziali.
7	**Nota metodologica**, dati del professionista e firma.



Il report PDF (immagine illustrativa)

15 Consigli pratici e domande frequenti

Per una stima più precisa

- Scegli sempre l'indirizzo dai **suggerimenti**: così la georeferenziazione e la zona OMI sono corrette.
- Indica la **superficie interna** reale e inserisci a parte balconi, giardino e pertinenze: non sommarli nella superficie interna.
- Compila lo **Step 3**: spese di gestione e caratteristiche migliorano soprattutto il metodo reddituale.
- Controlla **annunci e rogiti**: escludi quelli troppo lontani, di tipologia diversa o palesemente fuori mercato.
- Se i due metodi sono molto distanti, verifica i dati inseriti e la fascia del Borsino.

Domande frequenti

Domanda	Risposta
Quante valutazioni posso fare gratis?	Con il piano Gratis fino a 3, con il solo probabile valore di mercato. Per avere dati completi e PDF scegli la Valutazione singola o un abbonamento.
Quanto tempo serve?	Pochi minuti per compilare il wizard; l'elaborazione richiede circa 15–30 secondi.
Posso modificare una valutazione?	Sì: dai risultati clicca *Modifica*, cambia i dati e ricalcola. Con *Salva* la ritrovi nell'archivio.
Dove ritrovo le valutazioni?	Nella dashboard, in *Archivio valutazioni*; puoi cercarle per indirizzo e segnarle come preferite.
Perché il valore cambia se tolgo un rogito?	Perché la mediana dei rogiti è una delle fonti della stima: cambiando la selezione cambia il calcolo.
Il report ha valore di perizia?	No: è una stima documentata, non una perizia giurata.
Come cambio piano o lo disdico?	Dal menu del profilo → *Abbonamenti*.
Ho bisogno di aiuto	Pulsante *Assistenza* in basso a destra o menu del profilo → *Supporto*.

ValutaCasa.it
Valutazione professionale immediata

Il cuore dice tanto. ValutaCasa dice quanto.

valutacasa.it