

Spietata. Precisa. Affidabile.

La piattaforma di valutazione che parla la lingua degli agenti immobiliari — non quella del venditore convinto di avere sempre e comunque l'oro in mano.

eneaspecialist.it · Padova · Veneto · tutta Italia

Il problema che vivi ogni giorno

Il venditore arriva in agenzia con la stima gonfiata del portale: «**su internet la mia casa vale 60.000 euro in più**». Tu perdi mesi a rieducarlo sul prezzo, o perdi l'incarico. ENEA Specialist fa quel lavoro **prima** che il cliente si sieda davanti a te: gli dà i numeri veri, il rischio reale della sua zona e il tempo reale di vendita. Una doccia fredda documentata — così tu tratti con un venditore già ancorato alla realtà.

Perché le valutazioni online tradiscono chi vende (e chi vende per lui)

- 1. Prezzi di richiesta, non di rogito.** I portali di annunci stimano sugli asking price, sistematicamente gonfiati: lo scarto tra prezzo richiesto e prezzo di compravendita reale in Italia varia dal 15% al 35%. Il cliente si innamora di un numero che non esiste.
- 2. Errore strutturale degli AVM: 10–20%.** I modelli di valutazione automatica (AVM) usati dai portali dichiarano margini di errore fino al 20%. Su un immobile da €250.000 sono €50.000 di illusione.
- 3. Zone troppo larghe.** Molti strumenti lavorano su medie comunali o macro-zone: via per via, i valori al mq cambiano drasticamente. La media di Padova non è il prezzo dell'Arcella né del centro storico.
- 4. Zero sopralluogo = zero malus reali.** Nessun algoritmo di portale conta piano, ascensore, condizione delle facciate, stato interno reale, esposizione. Sono proprio le voci che in trattativa spostano il 10–20% del valore.
- 5. Lead generation mascherata.** Le stime «gratuite» dei portali servono a vendere il contatto alle agenzie: la stima tende ad accontentare il proprietario per farlo cliccare. Il numero è strategico, non tecnico.
- 6. Dati vecchi di mesi.** Molti sistemi aggiornano le basi dati con ritardi di 3–6 mesi e non dichiarano la fonte. In un mercato che gira, è come guidare guardando lo specchietto.

Risultato: incarichi fuori prezzo, annunci che invecchiano, venditori che «aspettano l'amatore». Il costo lo paga l'agente.

Numeri difendibili, non promesse

✓ **Quotazioni OMI ufficiali min-max, sempre dichiarate.** Il range di valore usa le quotazioni minime e massime reali dell'Agenzia delle Entrate per comune e fascia (aggiornamento semestrale automatico). Fonte citata su ogni report: nessun numero «uscito dall'algoritmo».

✓ **Coefficienti estimativi veri (prassi IVS / Tecnoborsa).** Coefficiente di taglio per mq, piano e ascensore, garage valutato a corpo con le quotazioni OMI Box, stato conservativo in 8 livelli, condizione esterna del fabbricato. Gli stessi malus che applichi tu in perizia.

✓ **Rischio di zona calcolato, non inventato.** Ogni report dichiara i mesi reali stimati di vendita nella zona e la probabilità di proposte vincolate al mutuo. Il venditore capisce da solo che «aspettare l'amatore» costa.

✓ **Filtro d'ingresso: lead pre-qualificate.** Prima della stima, ENEA chiede obiettivo, tolleranza al rischio e intenzione di vendita (subito / 3 / 6 mesi). Le lead calde vengono segnalate in tempo reale: chi arriva da ENEA è già selezionato.

✓ **La doccia fredda è nel report, non nel tuo ufficio.** Il PDF dice al proprietario ciò che nessun portale ha il coraggio di dirgli: il prezzo che il mercato paga oggi, non quello che lui spera. Tu raccogli un venditore già ancorato alla realtà.

Confronto diretto

	ENEA Specialist	Portali annunci	AVM generici
Fonte €/mq	OMI ufficiale AdE (min-max, citata)	Asking price annunci	Mista, non dichiarata
Malus reali (piano, ascensore, esterno)	Sì, coefficienti estimativi	No	Parziale
Rischio di zona (mesi, vincolate)	Sì, calcolato per zona	No	No
Qualificazione della lead	Obiettivo + rischio + intenzione	Nessuna	Nessuna
Report PDF con nota metodologica	Sì, 12 pagine	No	Raro
A chi serve la stima	Al venditore (verità)	Al portale (contatti)	Alla banca (prudenza)

Vendere veloce, senza vincoli, con capitali garantiti

ENEA non si ferma alla stima: pre-qualifica l'immobile per il protocollo **Zero Vincoli** di Gruppo Vela — solo acquirenti finanziariamente certificati, nessuna proposta vincolata al mutuo, sincronizzazione dei rogiti per chi vende e ricompra. L'immobile esce dal mercato solo per proposte certe.

Cosa ci guadagna la tua agenzia

- ✓ **Venditori già rieducati sul prezzo:** il lavoro più faticoso — smontare la stima gonfiata del portale — lo fa il report, con fonti ufficiali.
- ✓ **Lead calde marcate in tempo reale:** chi dichiara «vendo subito / entro 3 mesi» viene segnalato immediatamente: la telefonata la fai nelle ore giuste.
- ✓ **Zero tempo perso coi curiosi:** il filtro d'ingresso separa chi vuole vendere da chi colleziona stime.
- ✓ **Numeri difendibili in acquisizione:** ti presenti con quotazioni OMI ufficiali, coefficienti estimativi e rischio di zona: la stessa lingua della tua perizia.

Parliamoci chiaro: siamo un'agenzia anche noi

Gruppo Vela opera sul campo, come te. E allora perché aprire lo strumento ad altre agenzie? Perché il nemico non è l'agenzia accanto: sono le **stime gonfiate dei portali** che bruciano gli incarichi di tutti. ENEA Specialist è un marchio autonomo con dati pubblici (OMI) e metodo dichiarato in ogni report: niente scatole nere. La collaborazione funziona **per territorio**: le lead delle tue zone restano tue, le co-esclusive sui casi Zero Vincoli si costruiscono insieme, e le richieste fuori dalla nostra area operativa vengono girate ai partner. Il mercato dei venditori rieducati sul prezzo è più grande di qualsiasi rivalità.

Provala adesso

Diagnostica gratuita in 2 minuti: eneaspecialist.it/valutazione

Pagina dedicata alle agenzie (feedback e partnership): eneaspecialist.it/agenzie

Contatti: velecinquesrl@gmail.com · Gruppo Vela — Vele Cinque S.r.l.



Inquadra per aprire
la pagina agenzie

Le percentuali citate (scarto asking/rogito 15–35%, errore AVM 10–20%) provengono da analisi di settore pubbliche sul mercato immobiliare italiano; le quotazioni OMI sono dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare — Agenzia delle Entrate.