

RAIFFEISEN

**«Vendere l'abitazione di proprietà,
donarla o lasciarla in eredità?»**

Evento digitale

11 maggio 2022



Un cordiale benvenuto! Vi accompagneranno in questo evento:



Frank Frey

Co-responsabile Centro specialistico
Pianificazione successoria
Raiffeisen Svizzera



Roger Schenk

Responsabile Distribuzione
RaiffeisenCasa



Janine Geigele

Moderatrice

Avete domande?

**Ponetele semplicemente nella
live chat.**

**I nostri esperti risponderanno
alle vostre domande live dopo
le relazioni.**



Vendere l'abitazione di proprietà, donarla o lasciarla in eredità?



Volete conservare l'immobile a lungo termine

Quali domande fondamentali dovrete porvi?

Capacità di agire

Ipoteca

Sostenibilità a lungo termine dell'immobile

È necessaria una ristrutturazione

Decesso di un coniuge

Ammortamento

Permanenza nell'immobile

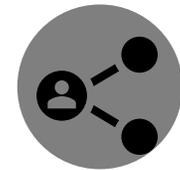
La pianificazione della successione è essenziale



Copertura del coniuge



Gli immobili rivestono un ruolo centrale



Divisibilità dell'eredità



Disposizioni legali vs. obiettivi e desideri



Quote ereditarie legittime e porzioni legittime: cosa cambia dal 01.01.2023

Situazione di vita:
sposati con figli



Figli



Coniuge

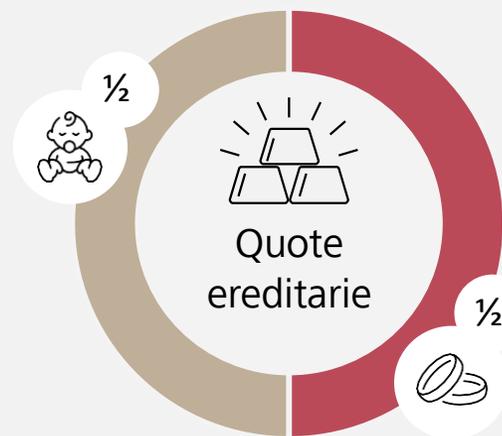


Quota liberamente disponibile

Situazione attuale



Situazione dopo
la revisione



Quote ereditarie legittime e porzioni legittime: cosa cambia dal 01.01.2023

Situazione di vita:
concubinato con figli



Figli

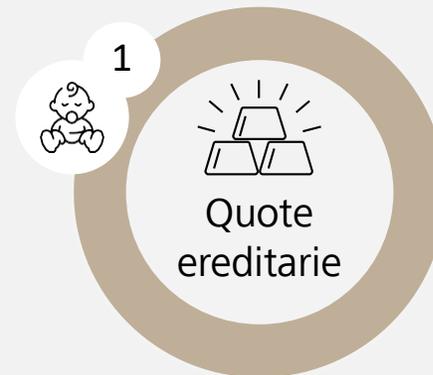


Coniuge

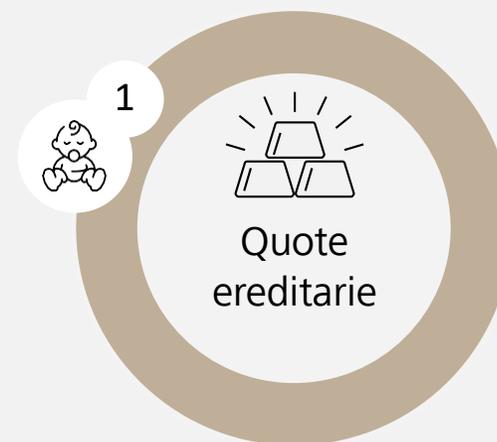


Quota liberamente disponibile

Situazione attuale



Situazione dopo
la revisione



Pianificazione della successione

Quali forme di regolamentazione fondamentali vi sono?

Testamento (regolamentazione unilaterale)

- Facile stesura
- Modificabile unilateralmente in ogni momento
- Margine di regolamentazione limitato
- Rischio d'errore

Contratto matrimoniale e contratto successorio tra coniugi

- Stesura mediante firma presso il notaio (atto pubblico)
- Maggiore margine di regolamentazione rispetto al testamento
- In linea di principio, modifiche possibili solo con il consenso di entrambi i coniugi

Contratto successorio tra coniugi e figli

- Stesura mediante firma presso il notaio (atto pubblico)
- Accordi vincolanti tra coniugi e figli
- Margine di regolamentazione molto ampio (le porzioni legittime non devono essere rispettate)
- In linea di principio, modifiche possibili solo con il consenso di tutte le parti coinvolte



Quando è giunto il momento di un cambiamento.

Conoscete il vostro obiettivo abitativo?

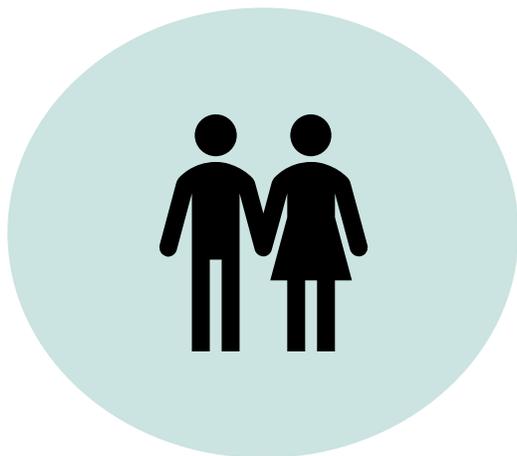
Chiarezza in 3 passaggi

- Dove volete vivere?
- Come volete vivere?
- Cosa volete o potete permettervi?



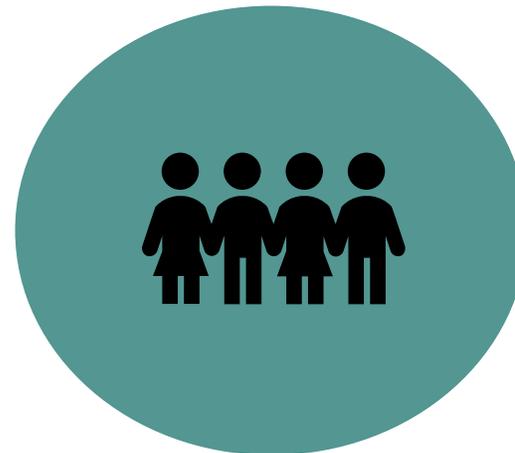
Cessione dell'immobile all'interno della famiglia

«Donazione»



Genitori

- Conseguenze finanziarie
- Prestazioni complementari
- Chi vive dove?



Figli

- Interesse dei figli
- Capacità creditizia dei figli
- Parità di diritti dei figli

Consulenza successoria

Come si svolge una consulenza presso il Centro specialistico Pianificazione successoria?





E se vendere è l'opzione giusta?

Vendere l'abitazione di proprietà in tutta semplicità
Con il vostro agente immobiliare locale

RAIFFEISEN
casa 

Vendere l'abitazione di proprietà in tutta semplicità

Vi accompagniamo individualmente

	Optima	Allegra	Prima	Finale
Tipo	Mandato classico	Soluzione ibrida	Modulo a prezzo fisso	Modulo a prezzo fisso
Servizio	Ci occupiamo di tutto, dalla A alla Z. Pagate solo in caso di esito positivo.	Ci occupiamo di tutto, dalla A alla Z. Vi assumete i costi iniziali e quindi beneficate di un onorario più conveniente.	Prepariamo i documenti di commercializzazione e li pubblichiamo per voi. Commercializzate e vendete personalmente.	Avete già trovato l'acquirente, noi provvediamo a una conclusione sicura della vendita.
Onorario	Solo onorario per esito positivo	Onorario ridotto per esito positivo più costi base fissi	CHF 4'900.-	CHF 4'900.-

► raiffeisencasa.ch/vendere-proprietà-di-abitazione

Pensate al vostro obiettivo

Cosa fare prima: cercare il nuovo o vendere il vecchio?

«Il trasloco è la cosa più semplice. Se è prevista un'operazione simultanea, servono la liquidità necessaria, tatto e una buona cooperazione tra i consulenti.»



**La bellezza è negli occhi di chi guarda.
Questo vale anche per il valore o il prezzo di un immobile.**





Il mercato definisce il prezzo. Ma non il valore.



«Il valore di un immobile è costituito dal valore di ripristino meno l'ammortamento più il valore del fondo. Il prezzo può tuttavia essere nettamente più alto.»

Prezzo mirato al gruppo target vs. valore reale

	Proprietario	Famiglia/conoscenti/ vicini	Banca	Potenziali acquirenti
	<p>Conosce l'immobile, con tutti i pregi e i difetti. È perlopiù emotivamente legato e percepisce taluni investimenti e interventi come rivalutazione.</p>	<p>Anche questo gruppo di solito conosce bene l'immobile e spesso ha legami emotivi. Se esso vede un plusvalore, dipende dalla propria situazione di vita.</p>	<p>Conosce i fatti relativi all'immobile e applica un valore rettificato del rischio. Deve garantire che il valore assunto oggi possa essere realizzato anche negli anni a venire.</p>	<p>Questi confrontano sempre l'immobile con altre offerte sul mercato. Di conseguenza, in questo caso in una commercializzazione professionale si attua la legge della domanda e dell'offerta.</p>

Fascia dei prezzi ipotizzati

Valore reale



Valutazione di un immobile mirata al gruppo target

Periti indipendenti (non agenti immobiliari)

Famiglia incl. temi relativi a regime dei beni

- Rettificata per il rischio
- Approccio a lungo termine
- Dossier di valutazione
- Contro onorario

Valutazione da parte di agenti immobiliari

Vendita di immobili sul mercato

- Orientata al mercato
- Approccio a breve termine
- Come offerta di vendita
- Gratuita in caso di intenzione di vendere

Elenco dei valutatori immobiliari: SIV.ch



RaiffeisenCasa.ch



E adesso?

- 1.** Pensate per tempo a cosa debba essere fatto del vostro immobile quando andate in pensione o in caso di morte.
- 2.** Discutete apertamente dell'argomento in famiglia e regolamentate la vostra successione per tempo e in modo completo. Verificate in tal senso diverse soluzioni possibili.
- 3.** Fatevi consigliare da uno specialista: molte decisioni si prendono solo una volta nella vita.

Grazie!

Su [RaiffeisenCasa.ch](https://www.raiffeisen.ch) troverete numerose liste di controllo e modelli utili per la vendita del vostro immobile, oltre a tutte le informazioni sul nostro servizio di vendita.

I [vostri consulenti Raiffeisen personali](#) saranno lieti che li contattiate per una consulenza successiva.