

## SCHEDA INFORMATIVA

# Quanto vale l'immobile?

Il fattore più importante per stabilire il prezzo di vendita è la **posizione**. Altri aspetti decisivi sono i collegamenti con i mezzi pubblici, le strutture commerciali, il panorama e il vicinato. Non vanno trascurati anche gli aspetti negativi, come una strada rumorosa o una fabbrica con emissioni di odori nelle vicinanze. Oltre che dall'ubicazione, il valore di un immobile è influenzato anche da altri elementi:

- **Domanda**  
Maggiore è la domanda in una zona o un quartiere, più alto sarà il prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per un immobile.
- **Terreno**  
Nel caso delle case unifamiliari, la dimensione della proprietà ha una notevole influenza sul prezzo, soprattutto in località ricercate.
- **Aliquota fiscale**  
Nei Comuni con una bassa aliquota fiscale, la domanda è di solito più alta, così come il livello dei prezzi degli immobili.
- **Condizioni dell'edificio**  
Peggiori sono le condizioni di un edificio, più basso è il prezzo che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare, dopotutto dovranno investire altro denaro nella ristrutturazione dell'edificio dopo l'acquisto. Le condizioni dell'immobile in luoghi estremamente ricercati, tuttavia, è spesso di secondaria importanza.
- **Potenziale**  
Se un edificio offre un potenziale di ampliamento o qualora sul lotto possa essere costruita una casa più grande, il valore dell'immobile ne risulterà accresciuto.
- **Sviluppo economico**  
Se si prospetta una recessione, gli acquirenti di case sono più riluttanti ad acquistare e i prezzi che si possono ottenere tendono a scendere.
- **Interessi ipotecari**  
Quando i tassi di interesse sono bassi, gli acquirenti sono maggiormente disposti a pagare un prezzo più alto per un immobile. L'aumento dei tassi d'interesse ha di solito un impatto negativo sui prezzi degli immobili.

Ci sono due metodi per stabilire il valore di un immobile:

- **Valutazione dell'immobile**  
Un perito visiona la vostra proprietà, calcola il valore del terreno e dell'edificio e riduce il valore dell'edificio in base all'età. Si basa sui prezzi dei terreni pagati per altre proprietà nella stessa zona e anche su calcoli che indicano quanto costerebbe un nuovo edificio. A seconda delle dimensioni dell'immobile, una valutazione di questo tipo costa tra i 1000 e i 3000 franchi.
- **Valutazione edonica**  
Si basa su banche dati in cui sono memorizzati i dati chiave e i prezzi di migliaia di immobili, nonché su un catalogo di criteri di valutazione come la superficie abitabile, il numero di stanze, le dimensioni del terreno, l'ubicazione, le condizioni strutturali. I dati della vostra proprietà vengono confrontati con quelli di immobili simili. Grazie alla grande quantità di dati attuali, il valore di un immobile può essere stabilito in modo relativamente preciso. È possibile effettuare una valutazione online secondo il metodo edonico con diversi operatori (ad esempio su [www.iazicifi.ch](http://www.iazicifi.ch)). Costa tra i 300 e i 600 franchi.

**Beobachter**  
EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a RaiffeisenCasa per la pubblicazione online. © 2021 Beobachter-Edition, Zürich