

VALUTAZIONE VALORE IMMOBILE

COME VALUTARE IL VALORE DI UN
IMMOBILE PRIMA DI VENDERE CASA



COME CALCOLARE IL VALORE DI UN IMMOBILE

Per calcolare il valore di un immobile si utilizza questa formula:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

- La **superficie commerciale** comprende la superficie calpestabile, le superfici esterne, le superfici di pertinenza.
- La **quotazione al metro quadro** è una stima dei prezzi al metro quadro riferibili agli immobili di una determinata zona
- Ci sono numerosi aspetti da prendere in considerazione per ricostruire il valore commerciale di una casa. Questi fattori incidono sul valore totale dell'immobile, con percentuali dette **Coefficienti di merito**. Possiamo dividerli in due ordini di fattori, esterni e interni



COEFFICIENTI DI MERITO: FATTORI ESTERNI

- **Posizione dell'immobile.** Varia in funzione di: città di riferimento, distanza dal centro, vicinanza a servizi, raggiungibilità con i mezzi di trasporto, tranquillità e sicurezza.
- **Tipologia dell'immobile.** Villa, monolocale, attico, ecc..
- **Piano.** Il valore dell'appartamento aumenta progressivamente con l'aumentare del piano purché l'edificio sia provvisto di ascensore; in caso contrario il valore diminuirà progressivamente.
- **Luminosità.** La luminosità di un immobile può aumentarne il valore commerciale anche del 10%, come nel caso goda di luce solare diretta durante tutto l'arco della giornata; viceversa, nel caso opposto, può ridurlo anche del 5%.
- **Esposizione.** Ci riferiamo a tipo, numero, direzione e disposizione degli affacci; maggiore è il numero di lati su cui la casa è esposta, maggiore sarà la sua luminosità e quindi il valore.
- **Vista.** Il tipo di vista che si ha dagli affacci influenza il valore dell'immobile.
- **Vicinanza/lontananza da fonti di rumore e disturbo.**

COEFFICIENTI DI MERITO: FATTORI INTERNI

- **Disposizione dei locali.** Una disposizione ottimale dei locali interni all'immobile da valutare ne renderà più agevole la futura vendita.
- **Classe energetica.** La classe energetica è un valore che riassume l'efficienza energetica di un immobile; più è alta, più l'immobile acquisisce valore
- **Riscaldamento.** Se prendiamo come standard qualitativo il riscaldamento centralizzato, la presenza di termovalvole aumenta il valore del 2% circa; mentre il riscaldamento autonomo può aumentare la valutazione anche del 5%. L'assenza totale di riscaldamento può ridurre la valutazione del 5%.
- **Anno di costruzione.** Nuovo non è necessariamente meglio di vecchio: ci sono edifici storici che hanno un valore artistico intrinseco.
- **Stato dell'immobile.** Da ristrutturare: -10%, ristrutturato: +5%, finemente ristrutturato: +10%, nuovo: +10%.
- **Giardino, balconi e terrazzi.** la presenza di balconi, giardino o terrazzo fa aumentare il valore dell'abitazione.

COME VALUTARE UN IMMOBILE SENZA AGENZIA

Per effettuare la valutazione di un'abitazione, un'agenzia immobiliare tiene conto di tutti questi fattori, integrandoli e mitigandoli con dati di esperienza.

Con molta pazienza, seguendo questi parametri e quelli riportati sulle tabelle ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, è possibile effettuare una valutazione abbastanza verosimile anche senza agenzia immobiliare. Ma così, il dubbio di aver tralasciato qualche informazione importante rimane.



STAI PENSANDO DI VENDERE E HAI BISOGNO DI UN ULTERIORE SUPPORTO?

Inpoi ti aiuta a vendere casa affiancandoti un professionista dedicato gratuito

Chiama Gabriele al 3270776167 o scrivi una mail a info@inpoi.it

