

# 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](mailto:info@inpoi.it)

