

Come calcolare il valore di mercato di un immobile

Quando si decide di acquistare, vendere casa o prendere in affitto un immobile è necessario effettuare una corretta valutazione immobiliare.

In tal caso, secondo quanto stabilito dal "Codice delle valutazioni Immobiliari" il valore di mercato di un immobile non è altro che:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

Il quartiere, lo stato della manutenzione, la grandezza dell'abitazione, la presenza dell'ascensore piuttosto che di un terrazzo o di un grande giardino. Questi sono i fattori che normalmente vengono ritenuti più importanti e quindi valutati per definire il prezzo di un'abitazione. Non esiste un elenco preciso che indichi quali siano da considerare poiché le variabili sono diverse e i fattori cambiano anche in relazione alla tipologia dell'immobile. A parità di condizioni, quindi, un appartamento in condominio, una villetta a schiera o indipendente avranno un valore diverso. I posti auto o il garage, per esempio, possono incidere in maniera differente in relazione alla facilità di poter parcheggiare in zona.

Al primo posto, la posizione

Definite le spese di costruzione, i successivi fattori da considerare sono la posizione e la zona. Se in un determinato quartiere o in una posizione la domanda è più alta, anche il costo sarà maggiore. Questo fattore può incidere sul prezzo con una percentuale variabile tra il 40 e il 80%.

Al secondo posto, lo stato dell'immobile

A seguire troviamo lo stato dell'immobile, può incidere tra il 20 e il 50%: questo divario dipende dalle condizioni dell'appartamento poiché se non sono necessari lavori extra l'acquirente sarà disposto a spendere di più rispetto a un'abitazione dove dovrà sostenere delle altre spese per renderlo abitabile.

Al terzo posto, la superficie

La dimensione dell'abitazione è al terzo posto, mentre al quarto vi sono altri fattori. Tra questi l'ascensore: è importante però precisare che l'ascensore incide di poco, il 15% circa, se si fa una valutazione di un appartamento al primo piano o al piano terra; se invece si prende in considerazione una casa in un condominio di 12 piani, avrà un'incidenza maggiore.

Rientrano negli altri valori da valutare l'anno di costruzione, la classe energetica e i lavori condominiali da effettuare.

Superficie commerciale

Per effettuare il calcolo del valore di un immobile, si applica la formula:

$$\text{superficie commerciale} \times \text{quotazione al metro quadro} \times \text{coefficienti di merito} \\ = \text{valore di mercato}$$

La superficie commerciale dell' appartamento non è la superficie calpestabile, essa infatti si calcola sommando:

- tutte le superfici coperte calpestabili, incluso lo spessore dei muri interni ed esterni dell'immobile
- le superfici scoperte, ovvero balconi, terrazzi, giardini, ma anche pertinenze

Viene infine moltiplicato per la quotazione in Euro al metro quadro. Il risultato ottenuto subisce delle variazioni in base ai coefficienti di merito, ovvero valori che tengono conto di tutte le caratteristiche dell' appartamento. Si tratta di coefficienti che possono aumentare il valore di mercato dell' appartamento, ma possono anche farlo diminuire.

I coefficienti di merito

I coefficienti di merito sono quelli relativi alle caratteristiche dell'immobile e attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

Qui di seguito sono elencati i principali:

- **stato locativo:** da un coefficiente di merito del 100% (abitazioni libere) ad uno del - 5% (abitazioni locate stagionalmente)
- **piano:** da -25% con ascensore e senza (seminterrato) a +20% con ascensore, -20% senza ascensore (attico).
- **stato di conservazione:** da -10% (da ristrutturare) a +10% (nuova costruzione).
- **riscaldamento:** da +5% (autonomo) a -5% (assente).
- **luminosità:** da +10% (molto luminoso) a -5% (poco luminoso).
- **esposizione e vista:** da +10% (esterna panoramica) a -10% (completamente interna).

Le quotazioni al metro quadro (OMI)

La quotazione al metro quadro di un immobile si riferisce invece ai valori dell'Osservatorio del **Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio** (OMI) che a loro volta tengono in considerazione la relativa zona omogenea al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo e uno stato conservativo "normale".