


L'IMPORTANZA DI VENDERE AL GIUSTO PREZZO!!!

CHIAMACI LA NOSTRA ESPERIENZA E PROFESSIONALITA' AL TUO SERVIZIO PER UNA CORRETTA VALUTAZIONE DEL TUTTO GRATUITA E SENZA IMPEGNO. CHE ASPETTI??!!



• Cos'è una valutazione immobiliare?

La valutazione immobiliare è un documento che fornisce il **valore di compravendita** di un bene immobile in base al **prezzo di mercato** vigente 

NOZIONI GENERALI:

Il prezzo o valore di mercato e' dato dalla moneta (somma di denaro) corrisposta, nel momento in cui avviene lo scambio per un determinato bene economico, il prezzo di mercato e' uno solo e si riferisce sempre ad un fatto avvenuto in un determinato momento storico. Attraverso la domanda e l'offerta si forma il prezzo corrente di una determinata categoria di beni che viene chiamata **prezzo**

di mercato;  quest'ultimo deriva quindi da rapporti economici gia' verificatisi;

Il **valore di mercato** si puo' definire come un prezzo di previsione che formula l'estimatore (**ASSIMMOBILIARE**), infatti esprime il prezzo che l'estimatore reputa si debba pagare in cambio di un certo bene.

Il **valore di stima** e' il giudizio formulato da un professionista (**ASSIMMOBILIARE**)



per un dato scopo ed un determinato fine (vendita/affitto) e puo' variare in funzione dello scopo per cui viene eseguita la stima. Tale valore e' quindi, un giudizio che parte da determinate premesse e si conclude e perfeziona con un prezzo.

(fonte: la professione di agente immobiliare del gruppo editoriale Esselibri-Simone)

Calcolare il valore di un immobile è un'operazione non sempre facile. Questo perché il valore della stima non è basato solo sulle caratteristiche dell'immobile ma anche su fattori imprevedibili (quotazioni di immobili simili sul mercato, svalutazione, variazioni della domanda, ...) e su criteri soggettivi (grado di ristrutturazione, stato degli interni, vicinanza a mezzi pubblici o al posto di lavoro, ...). Il valore soggettivo è ottenuto stabilendo un prezzo in base alle richieste del mercato attraverso raffronti, cercando di assegnare un valore monetario a caratteristiche non strutturali.

QUANTO VALE LA TUA CASA??



SCOPRILO GRATUITAMENTE!!
Lasciaci il tuo recapito, ti contatteremo al più presto..



- **I fattori che determinano i prezzi delle case sono:**

1. **POSIZIONE:** la posizione dell'immobile è uno dei principali fattori che ne determinano il prezzo; molto ricercati gli immobili vicini ai servizi ed ai mezzi di trasporto; importante anche la facilità di parcheggio e la presenza nelle vicinanze di zone verdi.
2. **ESPOSIZIONE:** anche l'esposizione dell'immobile è importante in quanto ne determina la luminosità; gli appartamenti più ricercati sono quelli con esposizione a sud in quanto il sole, sorgendo ad est e tramontando ad ovest, illumina l'abitazione in modo maggiore rispetto ad altre. Anche la divisione interna contribuisce alla luminosità dell'immobile e può essere conteggiata per la stima immobiliare.
3. **PANORAMICITÀ:** nel caso di immobili situati in posizioni strategiche (ed esempio in zone collinari) la panoramicità fa aumentare il prezzo di un immobile.
4. **CONDIZIONE DELLO STABILE:** il valore di un immobile varia in funzione alla qualità di rifiniture, allo stato di manutenzione, all'anno di costruzione/ristrutturazione, al numero di appartamenti (nel caso si una palazzina), ecc...
5. **PIANO:** solitamente gli appartamenti situati ai piani più alti hanno un maggior valore rispetto agli appartamenti piano terra o piani mezzani. Esistono chiaramente dei casi in cui questo non è sempre vero; ad esempio quando l'appartamento a piano terra è munito di una bella corte o giardino; oppure nel caso contrario in cui l'appartamento al piano alto si trovi al quarto piano senza ascensore.
6. **GIARDINO:** nel caso di un immobile con giardino, questo viene contato al 10% della sua superficie totale per il calcolo della superficie commerciale totale. L'incremento di valore dato dal giardino varia a seconda della sua dimensione, della zona dove è ubicato l'immobile, della posizione nel contesto dello stabile e degli immobili vicini.
7. **RISCALDAMENTO:** oramai quasi tutti gli appartamenti hanno il riscaldamento autonomo; nel caso in cui il riscaldamento sia centralizzato l'appartamento perde valore.
8. **ASCENSORE:** nel caso di presenza dell'ascensore, se l'immobile è situato nei piani alti, acquista di valore; cosa che non succede però per gli appartamenti a piano terra.
9. **ZONA GIORNO:** la zona giorno, essendo la zona più vissuta, deve essere abbastanza grande; più grande è la zona giorno, maggiore sarà il valore dell'immobile.
10. **NUMERO DI CAMERE:** a parità di metratura, maggiore è il numero di camere e più alto sarà il prezzo dell'immobile.
11. **SERVIZI:** il numero di bagni è un fattore che, dopo il numero di camere, aumenta il valore dell'immobile.
12. **BALCONI O TERRAZZE:** i balconi e le terrazze vengono considerate circa il 20/30% della superficie totale nel calcolo del valore commerciale dell'immobile in questione. Il valore dell'appartamento varia quindi in relazione alla superficie delle terrazze o balconi, alla loro abitabilità, nonchè al piano in cui sono situate. In genere le posizioni alte (specie in centri urbani) hanno un valore maggiore.
13. **PIANTA:** la suddivisione interna dell'appartamento è molto importante. In genere si cercano immobili che hanno una zona giorno grande e che, a seconda della metratura, hanno il maggior numero di camere da letto.

14. **POSTO AUTO - GARAGE - CANTINA:** anche la presenza di un garage o di una cantina contribuisce all'incremento del valore dell'immobile; questo varia in relazione alla dimensione e alla zona.

**Vuoi sapere quanti vale la tua casa?
... Effettua subito una valutazione GRATUITA del tuo**



immobile. Chiamaci!!!



- **Elementi di svalutazione:**

Due elementi di svalutazione del prezzo, sono comunemente considerati :

1) *l'appartamento occupato da un inquilino in quanto vale il 30% in meno, anche se lo sfratto è già in corso. Al riguardo, è indispensabile comunque avere una copia del contratto di locazione da studiare prima di concludere l'affare, e anche della pratica di sfratto se è già in corso. In una grande città lo sfratto dopo la fine del contratto impiega almeno due o tre anni per essere eseguito.*

2) *Altro elemento importante è la presenza dell'ascensore: se non c'è, il prezzo si abbassa in proporzione, del 5%-10% per ogni piano. Il che vuol dire che un appartamento al primo piano può valere il 10% in meno, ma al quinto il calo è valutabile intorno al 35%.*

I primi piani e i piani terra valgono comunque meno, in generale, a causa soprattutto della minore luminosità.

Concludendo, il valore di mercato è dato dall'incontro tra domanda e offerta immobiliare. Il valore di mercato dovrà coincidere con il valore commerciale del bene immobiliare, che troverà la sua giusta identificazione con il prezzo di vendita che non è altro che il risultato della libera trattativa, punto d'incontro tra il venditore e l'acquirente, tra domanda e



*offerta, **Assimmobiliare** grazie alla sua sempre aggiornata Banca Dati riesce a far incontrare incrociando in maniera minuziosa e mirata i venditori con gli acquirenti, garantendo la massima serietà e riservatezza.*

*La **perizia di stima** di un immobile è un documento, obbligatorio in diversi casi, redatto e firmato da un professionista (**Assimmobiliare**) che ha conseguito l'abilitazione e che è iscritto a specifici ordini.*

Si tratta di una relazione stilata dopo accurate indagini di natura tecnica, scientifica ed economica e comprende un rapporto, nonché un giudizio di valutazione del tecnico su un bene immobile.

Dal documento emergeranno la regolarità edilizia e catastale, la situazione manutentiva, lo

stato di conservazione e la determinazione del valore del bene.



Proporre il proprio immobile sul mercato può **non risultare vantaggioso** quando non si ricorra alla **consulenza di un tecnico qualificato**, che conosca legislazione e iter specifici e abbia profonde conoscenze ed esperienza nel settore in cui opera, nonché del mercato immobiliare locale, per zona e per tipologia, così come delle elaborazioni degli ultimi dati esistenti sul mercato a livello regionale e nazionale. (Assimmobiliare può!!)

ASSIMMOBILIARE è assistita da professionista che hanno già gestito patrimoni immobiliari prestigiosi e di qualsiasi dimensione è in grado di fare una **stima adeguata dell'immobile** e di fornire in modo puntuale e dettagliato tutte le informazioni necessarie sulle diverse tematiche che si affrontano in fasi come quella di compravendita di un bene e



di studiare delle soluzioni rapide e di profitto per i propri clienti.

ASSIMMOBILIARE conosce dettagliatamente i **parametri stabiliti dalla legge** ed elabora in modo corretto le informazioni sui valori immobiliari contenute nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Infatti la consulenza di un **Assimmobiliare** garantisce che questi dati siano elaborati in modo **corretto e rapido**, grazie alle sue competenze settoriali specifiche.

Disporre di una **valutazione professionale** del proprio immobile, ricca di argomentazioni utili per gestire una **trattativa a proprio vantaggio**, può essere importante, ma serve anche



a evitare di richiedere troppo o troppo poco rispetto al **valore** di mercato.

Per procedere a una stima adeguata sono necessarie **competenze** specifiche sia per la raccolta completa di dati che per la loro corretta elaborazione, e la conoscenza di metodi estimativi standard, riconosciuti a livello internazionale, che fanno della perizia di stima un documento essenziale, in tutti i casi in cui si richieda una **valutazione oggettiva**.

Ci sono poi casi particolari in cui un immobile potrebbe essere di particolare **pregio** per la tipologia edilizia della zona di appartenenza, o per la **destinazione d'uso**.


Contattateci per una ➔ **Valutazione gratuita** del Tuo immobile un nostro incaricato ne individuerà il giusto valore di mercato che vi garantirà una vendita in tempi rapidi ed al miglior prezzo.


Il nostro servizio è gratuito e non è impegnativo da parte Vostra.




• Quanto è attendibile una valutazione immobiliare?

La stima, nella pratica corrente, sia se effettuata con criteri pratici e sommari, sia se effettuata con difficoltosi calcoli e raffronti, è sempre qualcosa di molto aleatorio, al punto che deve ritenersi soddisfacente una stima i cui risultati si avvicinano al valore reale di

mercato con un'approssimazione intorno al 10%. Questo poiché la valutazione non può tenere conto delle oscillazioni del mercato a breve termine e per la stima basata su quotazioni medie di tipologie "standard" di immobili. 

Quindi l'ideale è affidarsi ad un professionista del settore poiché, sebbene sia possibile per ognuno di noi calcolare il valore oggettivo, non tutti sanno o possono stimare il valore soggettivo. Un professionista viceversa potrà far uso della sua esperienza (ovvero di regole non scritte) per bilanciare la stima e calarla nella realtà di mercato. 

Assicurazione

L' Allianz S.p.A e F.I.M.A.A. sono le agenzie a cui si affianca **ASSIMMOBILIARE** per la copertura assicurativa R.C. e professionale per la **responsabilità civile** a garanzia di tutela dei clienti. 

CHIAMACI LA NOSTRA ESPERIENZA E PROFESSIONALITA' AL TUO SERVIZIO PER UNA CORRETTA VALUTAZIONE DEL TUTTO GRATUITA E SENZA IMPEGNO. MASSIMA RISERVATEZZA.

CHE ASPETTI??!

