



COME SI VALUTA IL VALORE DI UNA CASA?



Per valutare in modo attendibile una casa occorre seguire una formula di calcolo ben precisa:

***Valore di mercato dell'immobile = superficie commerciale x quotazione al metro quadro
(sulla base dei valori OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare) x coefficienti di merito***

I coefficienti di merito sono interni ed esterni.



Coefficienti di merito interni:

1. Stato Locativo: le abitazioni vengono classificate in libere, locate a canone libero e locate stagionalmente. Naturalmente, le abitazioni libere avranno più valore rispetto a quelle soggette a vincoli di locazione;
2. Piano: sapevate che le abitazioni più apprezzate sono quelle a partire dal terzo piano in su? Ma solo se nell'edificio c'è l'ascensore;
3. Stato di conservazione: di base sul mercato il nuovo ha una valutazione migliore;
4. Luminosità: l'illuminazione naturale per gran parte della giornata aumenta il valore dell'abitazione;
5. Esposizione e vista:
6. Edificio: sapevate che un appartamento in un edificio costruito più di quarant'anni fa e in ottimo stato ottiene valutazioni migliori di un altro in una struttura più recente?
7. Riscaldamento: il riscaldamento autonomo può incidere aumentando la valutazione di partenza anche del 5%;



Coefficienti di merito esterni:

In questo parametro rientra la collocazione dell'immobile sul territorio. Infatti, la posizione è uno dei fattori più determinanti sul prezzo e varia a seconda di:

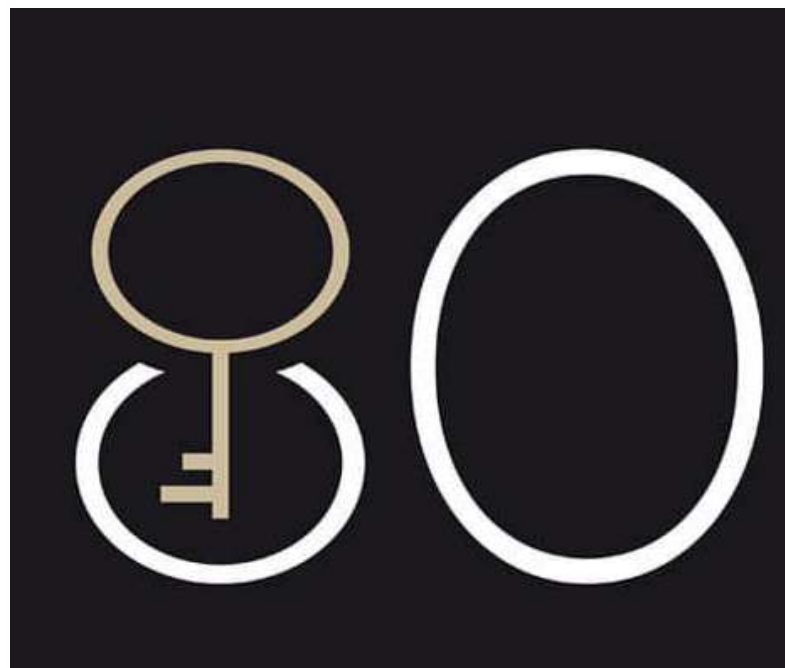
1. Città di riferimento
2. Distanza dal centro
3. Vicinanza ai servizi e mezzi di trasporto;
4. Tranquillità e sicurezza del quartiere.



Come si calcola il valore commerciale di giardini e cantine?

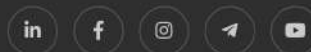
1. Cortili fino a 25 mq si sommano al 10% della loro superficie;
2. I giardini fino a 25 mq si sommano fino al 15% della superficie;
3. Cantine e soffitte con altezza minima di 1,5 metri si sommano al 20% della superficie.





IMMOBILIARE80

M I L A N O



c.so San Gottardo, 3 - Milano
darsena@immobiliare80milano.it



+39 351 1409882 / +39 02 39285904



via Fucini, 20 - Milano
piola@immobiliare80milano.it

+39 328 7308178 / +39 02 87260567