

Casa unifamiliare Tramstrasse 10, 8050 Zürich



Valore di mercato CIFI CHF 1'638'000.- ★★★★★

Qualità della stima Alta qualità di stima
Modello di valutazione 4° trimestre 2016
Calcoli CIFI SA, Zurigo

ID di oggetto Test1
Data di revisione 26.01.2017
Esecuzione IAZIAdmin IAZI

Informazioni & limiti di responsabilità

Il valore di mercato indicato si basa sulla dichiarazione delle caratteristiche di oggetto fatta dall'utente stesso, e mostra il prezzo più probabile che l'oggetto può raggiungere nel mercato sulla base di valori comparabili al momento della valutazione. L'abilità nel trattare, lo stato informativo delle parti, eventuali scadenze o altri fattori speciali possono contribuire a divergenze dal valore indicato. CIFI non si assume alcuna garanzia circa la correttezza e completezza delle informazioni contenute e declina ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che risultino dall'utilizzo di esse.

Dati di oggetto

Coordinate

Via / Numero civico	Tramstrasse 10
CAP / Paese	8050 Zürich
Registro fondiario	Zürich
Numero di parcella	Test-123
Locazione nel comune	Buona
Score	3.0

Dimensioni

Tipo di casa	Individuale
Superficie abitabile netta	150 m ²
Volume (garages compresi)	750 m ³
Norma del volume	SIA 116
Superficie del terreno	400 m ²
Mansarda ampliabile	No
Residenza secondaria	No
Oggetto di lusso	No

Immobile

Anno di costruzione	1980
Risanamento / Anno	2014
Stato dell'immobile	Molto buono - Buono
Qualità della costruzione	Buona - Media
Standard minergie	No
Servitù rilevanti	No
Diritto di costruzione	Nessuno

Elementi

Numero di locali	5.5
Modalità di conteggio	Cucina non conteggiata
Numero di bagni	2
Numero di WC separati	1

Parcheggio

Garage separati	1
Parcheggi sotterranei	0
Parcheggi esterni	1



Dati di oggetto & Stima

Transazione

Genere di transazione	Altro
Data della transazione	01.01.1980
Prezzo della transazione	CHF 1'000'000.-
Fase operativa	Analisi rischio

Generale

Osservazioni

-

Stima

Valore di mercato CIFI CHF 1'638'000.- ★★★

Informazioni Qualità di stima buona
Stima al 31.12.2016

Aggiustamento

-

Motivo

-

Valore di mercato totale CHF 1'638'000.-

Informazioni dettagliate

LOCAZIONE NEL COMUNE	Buona
Qualità della copertura locale (distanze)	
Da mezzi pubblici (a piedi)	< 5 min.
Da centri commerciali (a piedi / mezzi pubblici)	< 5 min.
Dall'asilo (a piedi)	10 a 20 min.
Da scuole primarie (a piedi / mezzi pubblici)	10 a 20 min.
Da scuole secondarie (a piedi / mezzi pubblici)	10 a 20 min.
Da spazi verdi (a piedi / mezzi pubblici)	10 a 20 min.
Qualità della zona residenziale	
Disturbi fonici	Poco rumoroso
Emissione sonora principale	Traffico stradale
Prossimità ad una potenziale fonte di smog elettrico	No
Vista (migliore variante)	Vista nascosta da costruzioni
Insolazione (migliore variante)	Più di mezza giornata
Qualità della situazione	
Posizione molto ricercata	No
STATO DELL'IMMOBILE	Molto buono - Buono
Stato dell'immobile	
Facciata / finestre / porte esterne	Come nuovo (<= 3 anni)
Tetto piano / tetto in pendenza	Buono stato
Spazi secondari (sottosuolo / soffitta / sottoscala)	Buono stato
Installazioni elettriche	Buono stato
Installazioni sanitarie e termiche	Come nuovo (<= 3 anni)
Problemi di umidità	Nessuno
Ascensori	-
Stato locali abitabili	
Salone / camere	Buono stato
Cucina / bagni	Come nuovo (<= 3 anni)



QUALITÀ DELLA COSTRUZIONE	Buona - Media
Valore di utilizzo	
Funzionalità degli spazi / arredamento dei locali	Ripartizione adeguata
Arredamento sala / camere	Standard usuale
Arredamento cucina / bagni	Standard usuale
Qualità degli spazi esterni	
Sistemazione esterna	Sistemazione media
Qualità tecnica	
Isolamento fonico	Isolamento fonico buono
Isolamento termico della facciata	Facciata isolata (norma attuale, secondo legge)
Produzione di calore	Pompa di calore
Collettore solare	No
Distribuzione di calore	Serpentine a pavimento

Definizioni & Spiegazioni

Coordinate

Indirizzo

Il codice postale e la denominazione del luogo sono dei fattori centrali per la valutazione. Il modello in questo modo ottiene le informazioni su circa 50 fattori, che valutano la qualità del comune come anche quella del luogo o del quartiere (situazione macro). Pertanto è importante considerare la corretta associazione del luogo, dato che a seconda dell'inserimento può risultare un valore di stima diverso.

Inoltre con rispettiva licenza in base alla strada ed il numero civico viene localizzata l'ubicazione precisa e viene automaticamente valutata la situazione nel luogo (situazione micro).

Registro fondiario & Numero di parcella

Come informazione opzionale è possibile inserire il registro fondiario ed il rispettivo numero della parcella (numero di catasto).

Situazione micro

Definite la qualità specifica dell'ubicazione dell'oggetto all'interno del comune o all'interno del quartiere (combinazione del codice postale-località).

In dipendenza dal tipo e dall'utilizzo dell'oggetto considerate p. es.:

- Qualità della vista, l'orientamento dell'immobile (insolazione)
- Vicinato
- Livello di immissioni foniche, la qualità dell'aria
- Accesso ai mezzi pubblici di comunicazione
- Prossimità di scuole e di negozi (poste, banche, centri commerciali)
- Presenza di spazi verdi, vicinanza di territorio di svago sia naturalistico che per attività sportive

Per immobili situati in zone di montagna considerate pure:

- Prossimità di piste da sci o sciovie, come pure i loro periodi di apertura (funzionamento annuale o semestrale)

Dimensioni

Tipo di casa

Scegliete il tipo di casa tramite il menu a tendina. Sono a disposizione le seguenti categorie:

- Casa unifamiliare
- Casa a schiera centrale
- Casa gemella
- Casa a schiera laterale
- Edificio a gradoni

Nel caso si tratti di un edificio a gradoni fabbricato come proprietà per piano, conviene la valutazione col modello per appartamenti di proprietà.

Superficie abitabile netta

La superficie abitabile netta risp. la superficie utile netta è la parte della superficie utile SU che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso stretto, l'immobile è stato destinato. Questa definizione corrisponde approssimativamente (eccezione: caminetto) alla superficie utile secondo la norma SIA 416.

- Include: entrata e atrio, divisioni interne mobili, scale interne, caminetti.
- Esclude: muri esterni, pareti interne, canne fumarie, terrazze e balconi, soffitte, cantine, parti di vani alte meno di 1.2m, locali magazzino.

Volume (garages compresi)

Nella volumetria dell'edificio va incluso anche il volume di eventuali autorimesse, posti auto e garage. Il volume di parcheggi sotterranei viene computato al volume totale solo per oggetti di reddito. Inserite il volume in m³ interi e definite il metodo di calcolo.

Norma del volume

Per ciò che riguarda la norma del volume avete la scelta tra «Assicurazione dello stabile», «SIA116», «SIA416» e «Altro». In alcuni cantoni, le assicurazioni degli immobili lavorano con le norme SIA. In questo caso inserite a quale norma si fa riferimento al posto di «assicurazione dello stabile».

Superficie del terreno

Indicate la superficie in m² secondo l'iscrizione all'ufficio dei registri (solo in zone edificabili).

Mansarda ampliabile

Indicate «Sì» se il solaio può essere ancora sfruttato, «No» se lo è già o se questo non è agibile (tetto piano o superficie utile lorda al limite).

Residenza secondaria

Inserite «Sì» se si tratta di un oggetto destinato principalmente a residenza secondaria (casa di vacanza) che si trova in un luogo turistico. Dato lo scarso numero di oggetti paragonabili la stima di una residenza secondaria in un luogo non-turistico risulterà leggermente atipica (arancione / **).

Oggetto di lusso

Indicate «Sì» se si tratta di un oggetto di lusso. Per essere definito come oggetto di lusso, esso deve presentare almeno tre delle seguenti caratteristiche:

- Piscina (coperta oppure no)
- Sauna, jacuzzi
- Piazzale da tennis
- Architettura di pregio
- Arredamento di qualità elevata (cucina, sicurezza) e finiture pregiate
- Spazi con dimensione superiore alla norma e numero elevato di locali abitabili
- Particella di superficie superiore alla norma con sistemazione esterna particolare, incluse le autorimesse
- Ascensore in case unifamiliari o in edifici di due piani in PPP

Dato lo scarso numero di oggetti paragonabili la stima risulterà atipica (rosso / *).

Immobile

Anno di costruzione

Inserite l'anno di costruzione dell'edificio. Se questo è sconosciuto, dovrà essere stimato al meglio.

Risanamento / Anno

Se vi è stato un risanamento importante, inserite l'anno in cui esso è avvenuto. Con risanamento importante / rinnovamento si intendono dei lavori estesi a tutto l'immobile. A questi appartengono lavori alla facciata (risanamento termico e nuovi serramenti), rinnovamento dell'impianto di riscaldamento o rinnovamento di cucine o bagni. Gli investimenti effettuati nell'arco di 3-5 anni si possono considerare congiunti. Valore indicativo per gli investimenti: al minimo il 15-20% del valore assicurativo dell'immobile dev'essere stato investito.

Stato dell'immobile

Per la valutazione dell'immobile vengono giudicati:

- L'involucro dell'edificio (facciata, serramenti, tetto)
- La struttura portante
- Lo stato generale delle installazioni (riscaldamento, distribuzione sanitaria, distribuzione elettrica principale, ventilazioni, ascensori)
- Le finiture dei locali comunitari (cantine, lavanderie-essicatoi, vani scale ecc.)

Per la valutazione dei locali abitativi vengono giudicati cucine e servizi igienici, spazi di soggiorno e camere da letto, il rivestimento dei pavimenti, delle pareti e dei soffitti.

Qualità della costruzione

Questo campo definisce la qualità della struttura di base dell'oggetto. Vanno osservati i seguenti punti:

- Modalità costruttiva
- Qualità dei materiali utilizzati, dell'isolazione termica, dei serramenti
- Arredo della cucina e dei servizi sanitari
- Qualità della conformazione degli spazi esterni
- Qualità della pianta (suddivisione degli spazi, esposizione luminosa, accessibilità degli spazi ecc.)
- Qualità della produzione e della distribuzione del calore

Minergie standard

Gli edifici costruiti secondo gli standard Minergie vengono certificati. In questo campo bisogna indicare lo standard relativo all'edificio preso in considerazione. Per edifici che soddisfano alcuni criteri ma non sono certificati, bisogna tener conto della qualità superiore di costruzione sotto «Qualità costruttiva».

Servitù rilevanti

Indicate «Sì» se esiste una servitù rilevante che influenzi il valore dell'oggetto. Per servitù rilevante si intendono:

- Limitazioni edili (concernenti l'altezza, l'indice di sfruttamento, la distanza dai confini) che si discostano dai valori pianificatori normali
- Limitazioni di utilizzo (limitazioni più restrittive rispetto alla zona)
- Diritti di passaggio (se questi vengono percepiti come fonti di disturbo, p.es. un sentiero pubblico nel giardino di una villa al lago)
- Diritti di abitabilità
- Diritti di acquisto e di prelazione limitati
- Restrizioni di diritto pubblico alla proprietà privata

Indicate «No» in assenza di servitù o nel caso di servitù minori (p. es.: il passaggio di una linea elettrica, un diritto di passo poco utilizzato, il diritto d'accesso a sorgenti, ecc.). Indicando una servitù la stima risulta atipica (rosso / *).

Diritto di costruzione

Scegliete «Sì» ed inserite la data di scadenza se esiste un diritto di costruzione (incluso un contratto di diritto di costruzione). L'inserimento di un diritto di costruzione comporta una diminuzione di valore. Contemporaneamente la valutazione risulta atipica (rosso / *).

Elementi

Numero di locali & Modalità di conteggio

Vengono computati i locali raggiungibili nell'area interna della costruzione con una superficie minima di 8 m² (nelle mansarde almeno il 50% della superficie deve presentare un'altezza minima di 230 cm). Le cucine ed i servizi igienici non vengono generalmente computati.

In alcune regioni della Svizzera il numero dei locali viene calcolato in modo diverso da quello usuale nella Svizzera tedesca e che fa stato anche per la definizione CIFI. Per questo motivo si ha la possibilità di conteggiare la cucina - ovvero la superficie destinata alla costruzione della cucina e al suo utilizzo - per metà (come in Ticino) o per intero (come a Ginevra). Mantenendo lo standard, la cucina «Non viene conteggiata».

Numero di bagni

Un bagno contiene una vasca da bagno e / o una doccia, un lavabo ed un WC. In generale per contare come bagno occorrono tre apparecchi sanitari diversi. Un lavabo doppio vale come un apparato sanitario.

Numero di WC separati

In questo campo va inserito il numero di WC separati (bagno degli ospiti senza doccia o vasca da bagno).

Parcheggio

Garage separati

Inserite il numero di posti auto singoli, doppi, interrati o in superficie, coperti o no. Garage separati vengono raggiunti direttamente tramite una porta d'ingresso del garage stesso, mentre i parcheggi sotterranei sono accessibili solo grazie ad un percorso d'accesso o un'entrata di collegamento. Posti auto senza spazio di manovra o entrate adiacenti che si trovano all'interno dell'abitazione contano dunque come «Garage separati». Posti auto coperti ma non chiusi (pensiline) vengono registrati come posteggi e si computano al volume totale.

Attenzione: il volume delle autorimesse separate dev'essere computato per case unifamiliari e oggetti di reddito.

Parcheggi sotterranei

Inserite il numero di posti auto in un parcheggio sotterraneo. Il volume dei parcheggi sotterranei è computabile al volume totale per gli oggetti di reddito.

Parcheggi esterni

Inserite il numero di posti auto esterni o coperti da un tetto ma non chiusi (pensiline). Per contare come posto auto, il posto deve essere designato esplicitamente per una durevole sosta di un veicolo. Il volume delle pensiline deve essere computato nel volume totale.

Transazione

Sotto «genere di transazione» vengono inserite informazioni in riguardo alla transazione. Esse hanno solo un carattere informativo e non avranno effetto sulla stima.

Osservazioni

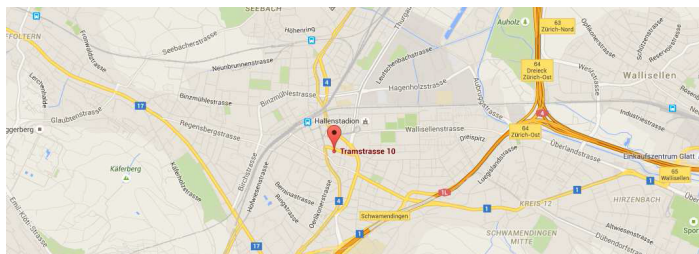
In questo campo è possibile inserire delle osservazioni riguardanti la valutazione. Esse hanno solo un carattere informativo e non avranno effetto sulla stima.

Stima

Il valore di mercato rilevato equivale al valore più probabile per l'oggetto in conformità alla formula di stima. Per ulteriori spiegazioni in riguardo al modello ed alla qualità di stima vedi l'ultima pagina del rapporto.

Informazioni di contatto

IAZI AG - CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
Fax: +41 43 501 06 03
info@iazi.ch
www.iazi.ch



Informazioni di base

METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione si basa sul metodo edonico, che fu sviluppato negli anni 1950 negli Stati Uniti. Con questo metodo è possibile comparare il valore di beni differenti. Per la valutazione immobiliare il ragionamento base del metodo edonico è il seguente:

Il valore di un immobile si spiega dalle caratteristiche geografiche e di costruzione. Sulla base dei prezzi raggiunti con i passaggi di proprietà, nel periodo di tempo concernente, con un provato metodo statistico (regressione lineare multipla) si calcola per ogni singola caratteristica la percentuale che ha per il valore intero dell'immobile. Ogni mese CIFI riceve e controlla i dati di migliaia di passaggi di proprietà nel mercato immobiliare. Sulla base delle transazioni più attuali CIFI calcola ed implementa trimestrialmente i suoi modelli per la valutazione immobiliare. In questo modo CIFI garantisce l'attualità della valutazione di valore di mercato.

USO DEL METODO IN SVIZZERA

I modelli edonici del CIFI vennero introdotti nel mercato immobiliare svizzero più di venti anni fa. Una moltitudine di banche, assicurazioni e casse di pensione valutano gli oggetti nel contesto della concessione di ipoteca con il metodo CIFI. Questi modelli rendono possibili valutazioni veloci ed a basso costo di case unifamiliari, appartamenti di proprietà e case plurifamiliari.

Il prezzo calcolato tramite il modello edonico non è un sostituto del prezzo di acquisto, bensì è frutto di un calcolo statistico sulla base di attuali dati di mercato. Il valore così rilevato dunque rispecchia il prezzo di oggetti simili, situati in luoghi paragonabili che sono stati trattati nei mesi passati. In caso di grandi divergenze tra l'eventuale prezzo d'acquisto ed il valore rilevato, è necessario verificare che tutti i dati siano stati inseriti correttamente nel modello.

NOTA SULLA QUALITÀ DELLA VALUTAZIONE

A parte il prezzo, il modello fornisce un valore di «semaforo» o delle stelline, che da un'ottica statistica indicano, se l'oggetto può essere valutato fondamentalmente bene «verde» (***) , se mostra delle caratteristiche leggermente atipiche «arancione» (**) o se i dati in confronto al repertorio CIFI risultano decisamente atipiche «rosso» (*). L'indicazione del colore quindi segnala l'insicurezza della valutazione.