

# La posizione di un complesso abitativo

Tutti conoscono i tre criteri di qualità più importanti per determinare il prezzo: la posizione, la posizione e la posizione. Essa, tuttavia, non è più così utile per eseguire una valutazione. La questione decisiva oggi è, infatti, come definire una «posizione buona». Quali criteri concreti si considerano? Chi dice se e per chi la posizione è realmente ottimale?

La posizione non si può modificare, mentre si possono certamente cambiare le condizioni di una casa. Il valutatore non deve solo avere sensibilità per la posizione al momento attuale, ma anche per come essa si potrà sviluppare nei mesi o negli anni successivi. E ciò tenendo conto dell'utilizzo richiesto per il futuro, quindi dei futuri inquilini e delle loro probabili esigenze. Queste, unite all'ampiezza del segmento di acquirenti interessati, determinano in modo diretto e indiretto il valore e, quindi, il prezzo dell'oggetto.

## La demografia incide

La popolazione svizzera invecchia. Cambiano perciò i criteri di qualità e soprattutto la domanda per determinate posizioni. La vicinanza ai trasporti pubblici, alle vie pedonali, ai negozi, alla posta,

alla banca, al medico diventa un fattore sempre più importante; anche il tipo di vicini di casa gioca un ruolo decisivo.

«Con la sua valutazione indifferenziata, la tabella delle classi di posizione non è più adatta all'ordinaria attività di valutazione.»

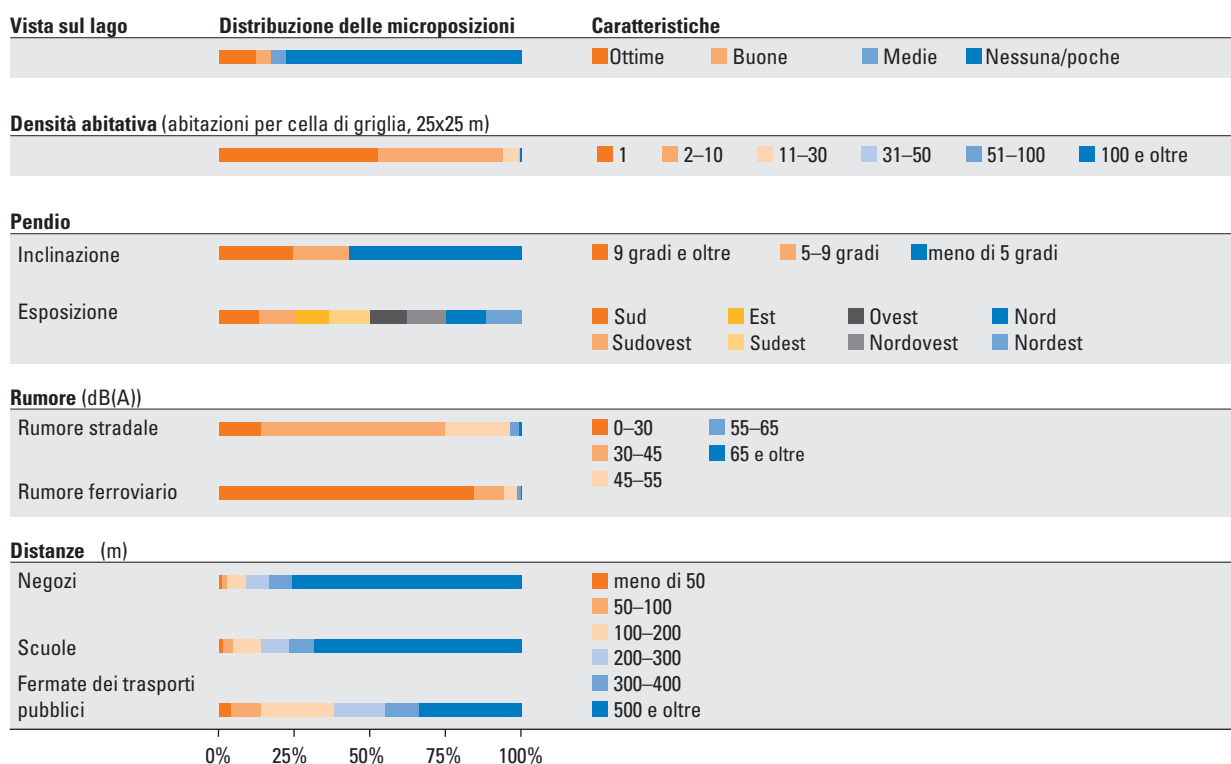
Diverso è per single, giovani professionisti, giovani coppie o famiglie, per i quali un collegamento autostradale, la raggiungibilità di un aeroporto, la vicinanza di strutture di accoglienza per i bambini, scuole, parchi gioco e impianti sportivi, centri commerciali o loca-

li di tendenza diventano fattori decisivi. In altre parole: per determinare il valore in una valutazione plausibile è importante inquadrare un immobile su un potenziale profilo di utenti.

In merito alla microposizione i quesiti sono i seguenti: quale posizione è migliore per un'abitazione e per quale tipo di proprietari? Come si presenta la domanda – attuale e futura? Una domanda maggiore comporta infatti un prezzo maggiore.

Altri fattori che influiscono sulla qualità della posizione sono l'inquinamento acustico, il carico di polveri sulle strade, i terreni contaminati e l'idoneità del-

Tabella 1: variabili selezionate per la microposizione



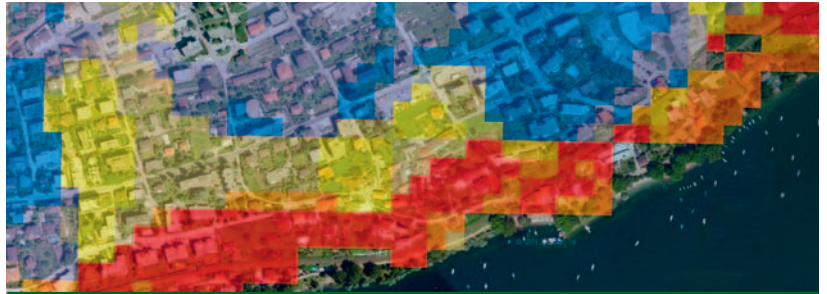
Aggiornamento del comune: 1.1.2013 Fonti: Ascarix; UFAM; UST; EBP; swisstopo; Wüest & Partner

la posizione al fotovoltaico. La domanda è inoltre sempre più influenzata da fattori deboli che a molti valutatori possono sembrare «esoterici». Luoghi che emanano forze (il Monte Verità sopra Ascona, per esempio), proprietà bio-costruttive, l'elettrosmog e persino la posizione relativa in base al feng shui.

### Dimentichiamo la tabella delle classi di posizione – o no?

Tutto logico, direbbe il valutatore esperto e navigato. Tuttavia come vengono correttamente considerati questi fattori in una valutazione? Come si traducono in franchi, centesimi o almeno in moltiplicatori e percentuali della tabella delle classi di posizione?

Occorre subito ammettere che la vecchia tabella delle classi di posizione (risale infatti al 1958) ha fatto la sua epoca. Con la sua valutazione indifferenziata, essa non è più adatta all'ordinaria attività di valutazione. Diamo un'occhiata alla sua origine: l'ideatore della tabella partì dal presupposto che oggetti nella stessa posizione dovessero presentare sempre gli stessi numeri indice per valore di valore reale, valore locativo e valore del terreno. Il valore reale non può comunque essere preso in considerazione. In definitiva, non è detto che la posizione di un terreno sia la migliore o abbia più valore perché su questa parcella è stato costruito a caro prezzo. Il numero indice utilizzabile ri-



La posizione determina il potenziale di utilizzo e di valore del terreno. Wüest & Partner indica come poter valutare la qualità di circa 5 milioni di microposizioni abitative. Il relativo algoritmo si basa anche su specifiche caratteristiche della posizione (v. tabella 1).

mane soltanto il valore reddito o valore produttivo.

La teoria SIV recita: il valore relativo del terreno dipende dalla possibilità di sfruttamento edilizio o economico del lotto oggetto di valutazione. Nel n. 28 di SIV-Infos del giugno 2008 Werner Ramseyer scriveva: «È molto importante immedesimarsi nei pensieri e nelle riflessioni del gruppo di acquirenti tipo dell'oggetto della nostra valutazione. Solo così si possono fissare valori di mercato che siano vicini alle reali condizioni di mercato.» Ciò significa dimenticare la tabella delle classi di posizione, riflettere su quale segmento della popolazione potrebbe abitare in un edificio in una certa posizione, basare la determinazione del valore corrente sul valore locativo o d'uso (eventualmente aggiungere altri valori se si tratta di case unifamiliari) e trascurare lo scorporo del valore del terreno.

Tenendo conto di questi aspetti, la valutazione sarà decisamente migliore. Infine, è la domanda stessa a creare di per sé valore (aggiunto). E ai committenti fa piacere che qualcuno sia interessato al «prezzo giusto».

Le valutazioni così elaborate si presentano, per esempio, a Minusio sul Lago

Maggiore come riportato sotto (v. grafico). La rappresentazione si basa su Google Maps; quindi sono indicate tutte le fermate dei trasporti pubblici, i ristoranti, i negozi, ecc. Si possono inoltre visualizzare le valutazioni di singoli criteri come il rumore delle strade di giorno e di notte, l'irradiazione solare in inverno, ecc. Oltre ad una rappresentazione su cartina, si può anche ottenere una veduta satellitare; quindi è possibile ingrandire tutto e visualizzare i dettagli sino ad una griglia di 25 metri.

### Approfondimento sull'applicazione web «microposizioni»

Nuova interpretazione della microposizione

→ [www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)



**Martin Keller**  
valutatore immobiliare SIV,  
cotitolare della ditta Casafile sagl,  
Vira-Gambarogno (TI)

#### Nota della redazione

Nella serie «FOCUS» facciamo luce di tanto in tanto su temi che non riguardano la valutazione tradizionale di tutti i giorni, con vicende e/o carattere particolare. L'autore del presente articolo non deve necessariamente essere un membro SIV, i contenuti non devono assolutamente coincidere con gli scopi didattici SIV. Per domande e osservazioni → direttamente a: [sekretariat@siv.ch](mailto:sekretariat@siv.ch)

Red.