

Lista di controllo

Acquisto di un immobile – Ecco a cosa fare attenzione durante l'ispezione

Legenda lista di controllo:

Ponderazione

Indicate quanto è importante il criterio per voi personalmente: da 1 = non importante a 5 = molto importante

Valutazione

Assegnate un voto a ogni singolo criterio: da 1 = pessimo a 10 = ottimo.

Punteggio totale

Moltiplicate il numero della ponderazione per il numero della valutazione e riportate il risultato in «Punteggio totale»

Valore complessivo

Sommate per ogni immobile i punteggi totali dell'intera lista di controllo, in base ai quali potete confrontare i diversi immobili.

Immobile

Indirizzo

Data

Ubicazione e circondario

Criteria	Ponderazione	Valutazione	Punteggio totale	Ecco a cosa fare attenzione	Osservazioni personali
Aliquota fiscale di base				A quanto ammonta l'imposizione fiscale nella nuova ubicazione?	
Mezzi pubblici				Con quale frequenza passano treno, autobus, AutoPostale? Da quale ora circolano i mezzi pubblici al mattino, fino a che ora alla sera?	
				Nelle vicinanze sono presenti una fermata d'autobus o una fermata ferroviaria che consentano a voi e ai vostri figli di raggiungere le località importanti?	
				La linea dell'autobus o ferroviaria o il servizio AutoPostale potrebbero essere sospesi in futuro?	
Traffico individuale				Dove si trovano il raccordo autostradale più vicino o la strada principale più vicina? Qual è la situazione per quanto riguarda il rischio di code?	
Tragitto di lavoro				La distanza dal vostro luogo di lavoro si è allungata? Quanto dura il nuovo tragitto di lavoro da porta a porta?	
Rumore, odore				Nelle vicinanze vi sono strade molto trafficate, un aeroporto, attività rumorose o che creano forte disturbo o un'azienda agricola?	
				Sono presenti altre fonti evidenti di rumore o odori?	
Custodia dei bambini, scuole				Com'è l'offerta di asili nido, attività ricreative, doposcuola e scuole? La scuola gode di buona reputazione?	
				I bambini possono andare a scuola a piedi, in bici o con i mezzi pubblici? Quanto è sicuro il tragitto per raggiungere la scuola?	
				Nel circondario vi sono bambini della stessa età (presupposto per un clima ben disposto verso i bambini)? C'è un parco giochi nelle vicinanze?	
Spesa				Com'è l'offerta di negozi?	
Assistenza medica				Vi sono medici, farmacie, ospedali in loco?	
Offerta culturale/ tempo libero				Com'è l'offerta di ristoranti, cinema, teatri, per lo sport, di associazioni?	
				Nelle vicinanze vi sono mete di escursione e spazi ricreativi vicini all'abitato?	
Parenti, amici				Quanto abitate lontano dalla nuova casa? Siete pronti a rinunciare all'ambiente abituale? I contatti andranno persi a causa della distanza?	
Terreno adiacente/vicini				Che aspetto hanno i terreni adiacenti e quanto sono lontani dall'immobile?	
				Chi abiterà accanto? I futuri vicini sono simpatici e aperti? E voi siete adatti al nuovo ambiente?	
Atmosfera in loco				Che effetto vi fa l'atmosfera in loco? Suggerimento: Eventualmente scambiate un paio di parole con un vicino e fatevi una prima impressione più accurata possibile.	
Modifiche pianificate				Sono pianificati strade, linee ferroviarie, edifici industriali nelle vicinanze? Come verrà ulteriormente ampliato il complesso residenziale? Sono pianificate variazioni delle rotte aeree che potrebbero avere effetto sul quartiere?	
Criterio personale 1					
Criterio personale 2					
Criterio personale 3					
Totale					

Fondo e giardino

Criteria	Ponderazione	Valutazione	Punteggio totale	Ecco a cosa fare attenzione	Osservazioni personali
Posizione				Come è posizionato l'immobile? Eventualmente in un pendio sfavorevole?	
				Come sono le condizioni di luce e l'esposizione al sole? Suggerimento: Può valere la pena verificarlo in ore del giorno diverse.	
				Come è urbanizzato il fondo? Ha vie private e/o pubbliche?	
Vincoli				Esistono eventualmente diritti di passo pedonale o con veicoli che gravano sul fondo?	
				Esistono ulteriori vincoli? Suggerimento: Occorre tassativamente verificare quali diritti e obblighi siano inerenti al fondo. La maggior parte di queste cosiddette servitù è indicata nel registro fondiario: il vicino può utilizzare in comune il viottolo che attraversa il vostro fondo? Quanto vicino al confine potete costruire? Quanto vicino al confine possono costruire i vicini?	
Zona edificabile				In quale zona edificabile è situato il vostro fondo? La zona edificabile in cui è situato il fondo definisce tra l'altro il limite massimo dell'indice di sfruttamento (superficie abitabile massima consentita) e del numero dei piani. Inoltre nell'Ordinanza sulle costruzioni e nel piano di zona sono definite anche le distanze regolamentari consentite. Questi fattori sono importanti in particolare per ristrutturazioni e ampliamenti successivi e possono influire anche sul prezzo di vendita dell'immobile. Suggerimento: Verificate quali disposizioni si applicano al vostro futuro fondo e informatevi presso il Comune su eventuali imminenti variazioni nei piani di zona.	
Vecchi oneri pendenti				Ci sono eventuali vecchi oneri pendenti? Suggerimento: Informatevi sulla natura del terreno, sul livello della falda freatica e sullo stato della vegetazione del fondo. Se avete dei dubbi a riguardo, nel contratto di compravendita dovrete stipulare che il venditore rimane comunque responsabile per eventuali vecchi oneri pendenti.	
Giardino				Come si presenta il giardino? La vegetazione corrisponde alle vostre aspettative o sarebbero necessarie molte modifiche ovvero investimenti?	
				Quanto è grande il giardino? Quanto è impegnativo o di facile manutenzione il giardino?	
				È dotato di recinzioni e siepi? Vorreste mantenerli o sostituirli?	
				Nel giardino sono presenti alberi troppo alti che eventualmente sono una spina nel fianco per il vicino? Dovreste conoscere anche questi vecchi oneri pendenti.	
Terrazza				Come sono l'esposizione al sole / l'ombreggiatura sulla terrazza?	
Criterio personale 1					
Criterio personale 2					
Criterio personale 3					
Totale					

Edificio

Criteria	Ponderazione	Valutazione	Punteggio totale	Ecco a cosa fare attenzione	Osservazioni personali
Struttura costruttiva				Come è lo stato della struttura costruttiva? Sono visibili crepe o altri danni alla facciata? Quanto bene è isolato dalle perdite di calore l'edificio? Nuove costruzioni: i materiali sono elencati nella descrizione della costruzione?	
				Qual è lo stato di isolamento dell'edificio contro le perdite di calore? Nuove costruzioni: i materiali sono riportati nella descrizione della costruzione?	
Necessità di interventi di ristrutturazione				Sono necessari interventi di ristrutturazione? Cosa esattamente ha bisogno di essere ristrutturato?	
				Vi sono problemi con il tetto, l'isolamento, le finestre, gli impianti sanitari ed elettrici, il riscaldamento o il camino? Eventuale umidità?	
Sostanze tossiche/ amianto				Sono presenti eventuali sostanze tossiche (in caso di immobili costruiti prima del 1990)? Sono stati messi in posa materiali contenenti amianto? Sono stati utilizzati preservanti del legno come pentaclorofenolo (PCP) e formaldeide? Suggerimento: Per comprovare la presenza di formaldeide o PCP, i negozi specializzati vendono dei test per l'aria dell'ambiente. Sono in vendita anche test speciali per l'amianto: si prelevano dei provini di materiale e li si spedisce per farli analizzare.	
Energia				Sono necessarie modifiche in vista di prescrizioni energetiche?	
				L'immobile corrisponde ai vostri requisiti ecologici? Quanto bene è isolato dalle perdite di calore l'edificio?	
Riscaldamento				Quale fonte di energia viene utilizzata per il riscaldamento? L'impianto di riscaldamento corrisponde ai requisiti attuali? A quanto ammonta la durata di vita residua attesa? Eventualmente è opportuno installare un nuovo riscaldamento e un isolamento supplementare?	
CECE				Esiste un certificato CECE che fornisca indicazioni sul fabbisogno di risanamento energetico? Suggerimento: Attenzione in caso di vecchi edifici: sono necessarie ristrutturazioni importanti, ad esempio al tetto o alla soletta sopra la cantina, alle finestre o alla facciata?	
Spese accessorie				A quanto ammontano le spese accessorie? Suggerimento: Informarsi esattamente sulle spese accessorie presso i residenti precedenti e confrontarle con i propri desideri di modifiche (riscaldamento, impianti elettrici, ecc.).	
Elettronica				Quali impianti di base elettronici sono stati posati all'atto della costruzione? Eventualmente dovrebbero essere smantellati e posati di nuovo?	
Internet/TV				Come funziona il collegamento Internet e della TV? È presente una connessione a fibra ottica per l'Internet veloce?	
Attacchi				Sono presenti prese elettriche a sufficienza? Le prese elettriche funzionano? Gli attacchi di TV e telefono si trovano nella posizione giusta? Sono disponibili delle guaine per ulteriori linee?	
Rete mobile				Com'è la ricezione della rete mobile?	
Garage/ parcheggio				Sono disponibili un garage o parcheggi a sufficienza (parcheggio per visitatori)? Il parcheggio è abbastanza grande per la vostra auto?	
				Nel garage è possibile parcheggiare una seconda auto o una motocicletta o una bicicletta? Eventualmente sono disponibili un locale per biciclette o un ripostiglio?	
Sicurezza				Come è messo in sicurezza l'edificio? Servono nuove serrature? È presente un impianto di allarme o un sensore di movimento?	
Rumore				Sono rispettati i limiti di protezione secondo la norma SIA 181 (per gli immobili di nuova costruzione)? Come sono strutturati i muri divisorii con i vicini o tra i vani? L'isolamento dal rumore da calpestio è buono? Esistono forse dei ponti acustici?	

Muri/ ristrutturazione			Possono essere eliminati o inseriti dei muri? Quali muri sono portanti? È possibile ampliare la casa?	
			L'immobile sarà ancora vivibile in età avanzata? È possibile anche vivere nel solo piano terra? La casa si può suddividere e vendere come due appartamenti?	
Tutela del patrimonio architettonico			La casa è sotto tutela del patrimonio architettonico? Esistono ulteriori vincoli? Suggerimento: Informatevi presso il Comune se l'edificio è elencato nell'inventario degli oggetti da conservare o proteggere come oggetto cantonale o addirittura come oggetto sotto tutela del patrimonio architettonico. Se l'edificio è «formalmente» sotto tutela del patrimonio architettonico, ciò è indicato anche nel registro fondiario.	
Criterio personale 1				
Criterio personale 2				
Criterio personale 3				
Totale				

Vani interni

Criteria	Ponderazione	Valutazione	Punteggio totale	Ecco a cosa fare attenzione	Osservazioni personali
Vani				Il numero, le dimensioni e le piante delle camere rispondono alle vostre esigenze? I vani sono disposti in modo conveniente l'uno rispetto all'altro?	
				Gli armadi a muro sono capienti? I mobili si possono disporre diversamente? C'è posto per i vostri mobili o bisogna comprarne di nuovi?	
				Quanto sono luminosi i vani? Come sono esposti al sole?	
				I vani possono essere arieggiati e riscaldati bene?	
Arredamenti interni				Come vi sembra la qualità degli arredamenti interni? Da un punto di vista visivo e funzionale corrispondono alle vostre esigenze? Sono necessarie riparazioni?	
Cucina				La cucina corrisponde alle vostre esigenze? Offre spazio e superfici di lavoro a sufficienza? Sono disponibili tutti gli apparecchi desiderati? Sono necessari ovvero intendete fare degli investimenti?	
Bagno				Bagni e WC corrispondono alle vostre esigenze? Sono presenti vani umidi a sufficienza? Sono necessari ovvero intendete fare degli investimenti?	
Pavimenti				I pavimenti sono a posto? I rivestimenti (moquette, parquet, pietra, ecc.) corrispondono alle proprie esigenze o anche in questo caso sono necessari degli investimenti?	
Spazio ad uso ripostiglio				La casa ha sufficiente spazio ad uso ripostiglio (sottotetto, cantina, armadi a muro, stanza per gli hobby)?	
Muffa				In cantina e/o nel sottotetto sono presenti umidità o muffa? Altre emissioni?	
Criterio personale 1					
Criterio personale 2					
Criterio personale 3					
Totale					

Totale ubicazione e circondario	
Totale Fondo e giardino	
Totale edificio	
Totale vani interni	
Valore complessivo	