

La vostra check list per il colloquio di consulenza.

Saremo lieti di fornirvi la nostra consulenza per il finanziamento della vostra casa di proprietà. Qualora non disponiate di tutti i documenti qui elencati, portate semplicemente quelli già in vostro possesso.

1 Documentazione personale

- Documento personale (passaporto, carta di identità, licenza di condurre)
- Estratto di esecuzione attuale
- Certificato della cassa pensione
- Avere previdenziale del 3° pilastro
- Elenco delle spese per impegni fissi (ad es. costi domicilio principale e/o secondo domicilio, leasing, alimenti e simili)

1.1 In caso di attività dipendente

- Certificato di salario e stato patrimoniale attuali oppure ultima dichiarazione fiscale

1.2 In caso di attività indipendente

- Bilancio e conto economico degli ultimi 3 anni

2 Documentazione immobiliare di base

- Estratto del registro fondiario attuale o contratto di acquisto (bozza o versione già sottoscritta) con descrizione dell'immobile e indicazione dei diritti di pegno fondiari
- Piano della situazione e piano catastale
- Piani e descrizione della costruzione/planimetrie
- Anno di edificazione ed elenco dei lavori di ristrutturazione e rinnovo eseguiti
- Contratto di diritto di superficie con indicazione del rispettivo canone e riverzione dell'immobile (se oggetto con diritto di superficie)
- Polizza di assicurazione immobiliare o attestato di assicurazione costruzioni
- Fotografie dell'immobile (interni, esterni) e/o dossier di vendita
- Autorizzazione cantonale per l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero

2.1 Per case unifamiliari¹

- Calcolo della cubatura secondo le norme SIA (m³)

2.2 Per appartamenti di proprietà (proprietà per piani)

- Piano della proprietà per piani con locali annessi, incl. indicazione della superficie abitabile netta (m²)
- Atto di costituzione della proprietà per piani con ripartizione delle quote di valore
- Regolamento di uso e di amministrazione della comunità di proprietà per piani
- Informazioni sul fondo per il rinnovo

3 Documentazione complementare per rinnovi, ristrutturazioni o nuove costruzioni

- Piani e descrizioni di costruzione
- Preventivi, se possibile con elenco degli artigiani
- Licenza di costruzione
- Contratto dell'imprenditore generale
- Documentazione di vendita

¹ Vale anche per case bifamiliari e a schiera.

Calcolo dei costi di finanziamento, delle spese correnti e della sostenibilità

Nel nostro esempio sono elencati i punti da tenere in considerazione per il vostro calcolo. Inserite nei rispettivi campi gli importi previsti per la vostra casa di proprietà. Il consulente UBS sarà lieto di discutere personalmente con voi il calcolo e proporvi le formule di finanziamento ottimali.

	Quota	Esempio in CHF	Il vostro calcolo
1. Possibile strutturazione del vostro finanziamento			
Costi di acquisto (prezzo di acquisto/costi di costruzione)	100%	500 000	<input type="text"/>
– mezzi propri	20%	100 000	<input type="text"/>
= necessità di credito, di cui	80%	400 000	<input type="text"/>
a) ipoteca di 1° grado	65%	325 000 CHF	
b) ipoteca di 2° grado	15%	75 000 CHF	
2. Oneri annui per la vostra casa di proprietà			
5% interessi ipotecari ¹		20 000	<input type="text"/>
+ 1% ammortamenti		4 000	<input type="text"/>
+ spese accessorie ²		5 000	<input type="text"/>
= totale costi casa di proprietà		29 000	<input type="text"/>
3. Oneri annui della vostra casa di vacanza/seconda casa			
a) <i>Proprietà</i> : 5% interessi ipotecari ¹ + 2% ammortamento + 1% spese accessorie ²		0	<input type="text"/>
b) <i>Locazione</i> ³ : canone, più spese accessorie		20 000	<input type="text"/>
4. Determinazione del reddito lordo computabile all'anno			
Salario di base lordo (reddito principale, escl. bonus) ⁴		100 000	<input type="text"/>
+ 80% del bonus medio ⁵		16 000	<input type="text"/>
= reddito lordo		116 000	<input type="text"/>
+ altre entrate (attività accessoria, reddito da capitale, canoni di locazione e simili)		9 000	<input type="text"/>
– impegni fissi (alimenti, leasing e simili)		–5 000	<input type="text"/>
= reddito lordo computabile		120 000	<input type="text"/>
5. Calcolo della sostenibilità			
Reddito lordo computabile (v. punto 4)		120 000	<input type="text"/>
– costi casa di vacanza, incl. seconda casa (v. punto 3)		–20 000	<input type="text"/>
= reddito lordo rettificato		100 000	<input type="text"/>
Totale costi (v. punto 2) in % del reddito lordo rettificato ⁶		$\frac{29\,000\text{ CHF} \times 100}{100\,000\text{ CHF}} = 29\%$	<input type="text"/>

¹ Affinché il finanziamento sia sostenibile anche in una fase di rialzo degli interessi, UBS effettua il calcolo dei costi con un tasso ipotecario medio a lungo termine del 5%. Il vostro consulente UBS sarà lieto di indicarvi il tasso di interesse attuale.

² In % dei costi di acquisto (generalmente 1%).

³ Da considerare soltanto se il vincolo contrattuale o il termine di disdetta è superiore a 1 anno.

⁴ In caso di attività indipendente si deve inserire l'utile aziendale medio degli ultimi 3 anni.

⁵ Bonus medio = valore medio dei bonus corrisposti negli ultimi 3 anni.

⁶ L'aliquota percentuale calcolata non dovrebbe superare il 33%.