

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI RESIDENZIALI UNIFAMILIARI													
CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI	PRASSI COMPARATE									
				CATASTO (*)		NORMA UNI 10750 (**)		MERCATO DI MODENA (***)					
Futur e	Attuali	Destinazione funzionale		Utilizza superficie catastale (si veda def.)		Utilizza superficie convenzionale vendibile (si veda def.)		Utilizza superficie commerciale (si veda def.)					
				Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata				
R/2	A/7 A/8	Abitazioni in villino e villa	Locali principali (comprese mansarde abitabili)		Nota (1)		Superficie coperta	100%		100%			
			ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	Bagni, gabinetti, lavanderie e simili		Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Ingressi		Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Corridoi e disimpegni		Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Ripostigli ed armadi a muro		Inclusi	100%	Superficie coperta	100%				
				Scale interne		Proiezione orizzontale (4)	100%	Superficie coperta	100%				
				Verande		Incluse vetrate e parapetto	100%	Superficie ponderata	60%	Valutazione a corpo			
				Cantine e soffitte		Incluse misurate separatamente escluse porzioni H interna < cm. 150	comunicanti 50% non comunicanti 25% (6)	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
			ACCESSORI INDIRETTI		Locali sottotetto ed interrati praticabili (sale hobby, taverne, lavanderie e simili)		Inclusi misurati separatamente escluse porzioni H interna < cm. 150	comunicanti 50% non comunicanti 25%	Superficie ponderata	-			

(\*) D.P.R. n. 138/1998, "Norme per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane".

(\*\*) Camera di Commercio di Modena, "Usi e consuetudini locali".

(\*\*\*) Norma UNI 10750/2005, "Agenzie Immobiliari - Requisiti del servizio".

(\*\*\*\*)

(\*\*\*\*\*)

**GEOMETRA BAZZANI MASSIMILIANO**

**Commissione Tematica: Gestione Patrimoni Immobiliari - Collegio Geometri e Geometri Laureati Provincia di Modena**

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI	PRASSI COMPARATE							
Futur e	Attuali	Destinazione funzionale		CATASTO (*)		NORMA UNI 10750(**)		MERCATO DI MODENA(***)			
				Utilizza superficie catastale (si veda def.)		Utilizza superficie convenzionale vendibile (si veda def.)		Utilizza superficie commerciale (si veda def.)			
				Critero di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	Critero di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	Critero di misura della superficie	% considerata della superficie misurata		
R/2	A/7 A/8	Abitazioni in villino e villa	DIPENDENZE ESCLUSIVE	Balconi	Inclusi misurati separatamente (7)	Fino a mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	Superficie ponderata	25%	50%		
				Terrazze e portici a livello zona giorno	Inclusi misurati separatamente (9)	Fino a mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	Superficie ponderata	35%	33% se delimitati da tre muri perimetrali 100%		
				Terrazze e portici a livello di altre zone dell'appartamento	Inclusi misurati separatamente (9)	Fino a mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	Superficie ponderata	35%	33% se delimitati da tre muri perimetrali 100%		
				Terrazze e portici non comunicanti con l'appartamento	Inclusi misurati separatamente (9)	Fino a mq. 25 15% per la quota eccedente 5%	Superficie ponderata	35%	33% se delimitati da tre muri perimetrali 100%		
				Lastrici solari			Superficie ponderata	10%	33%		
				Aree scoperte a verde (giardini, corti e simili)	Incluse misurate separatamente	Fino a superficie villa/villino 10% per la quota eccedente 2% (10)	Superficie ponderata	10%			

				Parchi		Fino a superficie villa/villino 10% per la quota eccedente 2% (12)	Superficie ponderata	10%				
--	--	--	--	--------	--	--	----------------------	-----	--	--	--	--

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI	PRASSI COMPARATE								
Futur e	Attuali	Destinazione funzionale		CATASTO (*)		NORMA UNI 10750		MERCATO DI MODENA				
				Utilizza superficie catastale (si veda def.)	Utilizza superficie convenzionale vendibile (si veda def.)	Utilizza superficie commerciale (si veda def.)		Utilizza superficie commerciale (si veda def.)				
			Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata				
R/4	C/6 C/7	Box e posti auto di pertinenza delle abitazioni	POSTI AUTO DI PERTINENZA	Box per auto (al piano terra o interrato)	Misurati separatamente (13)	100%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Locali accessori annessi ai box	Misurati separatamente (13)	50%	Superficie ponderata	-				
				Posti auto coperti o scoperti	Misurati separatamente	100%	Superficie ponderata	-				
				Spazi di accesso e manovra								

DEFINIZIONI

**SUPERFICIE CATASTALE:** è la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria misurata a cm 150 dal livello di ogni pavimento.

Sono incluse le superfici relative a:

- muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm 50);
- 50% dei muri in comproprietà (massimo cm 25);
- muri e tramezzi interni;
- locali aventi funzioni principali nella specifica tipologia e locali accessori a servizio diretto di questi. La superficie degli elementi di collegamento verticale interni alle unità immobiliari. Viene computata in orizzontale degli stessi elementi, indipendentemente dai piani collegati;
- percentuali prestabilite (diverse, seconda la tipologia dei beni immobiliari) di superficie lorda degli accessori a servizio indiretto dei locali principali;
- percentuali prestabilite (diverse a seconda della tipologia dei beni immobiliari) delle dipendenze di uso esclusivo delle singole unità immobiliari. Le superfici così calcolate, sommate a quelle degli accessi, computo della consistenza catastale fino a un massimo pari alla metà della superficie principale.

Sono escluse le superfici relative a:

- locali, o loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a cm 150;
- parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze delle sole unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P.

**SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE:** superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera:

a) la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni/criteri di misura e cioè

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini secondo i seguenti criteri

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e dei porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

c) le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte/sottotetto, box, ecc.)

**SUPERFICIE COMMERCIALE:** è la superficie lorda di una unità immobiliare o di un edificio misurata al livello di ogni pavimento (fatta eccezione per i locali con il soffitto inclinato), seguendo il perimetro e quelli in comproprietà. Si ottiene misurando da planimetrie oppure aumentando la superficie calpestabile del 10%, se lo spessore dei muri esterni è max cm 30, o del 20% per spessori superiori.

Sono incluse le superfici relative a:

- muri perimetrali e 50% di quelli in comproprietà;
- muri e tramezzi interni;
- locali aventi funzioni principali nella specifica tipologia e locali a servizio diretto di questi. La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata in misura pari a una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- percentuali diverse da caso a caso (e secondo la tipologia dei beni immobiliari) di superficie lorda degli accessori a servizio indiretto dei locali principali e delle dipendenze ad uso esclusivo delle singole unità;
- atri (se l'immobile ha un solo occupante);
- sbarchi ascensore non tamponati (se di uso esclusivo).

Sono escluse le superfici relative a:

- cornicioni, tettoie aperte, pensiline a sbalzo;
- volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- locali per i servizi comuni, quali quelli per gli impianti dei fabbricati (compresi cavedi e intercapedini), quelli di deposito e quelli necessari per accedervi;
- vani ascensore (compresi gli extracorsa), vani scale, i pianerottoli (se usati in comune) e le scale antincendio;

Sono dichiarate separatamente le superfici relative a:

- box e posti auto di pertinenza esclusiva (con l'indicazione del numero dei posti auto);
- aree scoperte di pertinenza dei fabbricati, anche quelle a parcheggio, attrezzate per lo sport o a verde;
- soffitte e cantine comuni; beni censiti autonomamente al catasto (abitazioni dei portieri, sale per attività comuni).

## NOTE

Le celle vuote indicano che le fonti di riferimento non specificano la voce relativa all'elemento o che non si occupano di quel particolare comparto immobiliare;

(1) I criteri di misura di calcolo e di inclusione ed esclusione delle superfici sono quelli indicati nelle definizioni di SUPERFICIE CATASTALE e SUPERFICIE COMMERCIALE;

-2

-3

(4) Una sola volta, indipendentemente dal numero dei piani collegati;

-5

(6) La somma della loro superficie catastale più quella delle pertinenze esclusive è inclusa fino ad un massimo di 1/2 della superficie dell'appartamento;

(7) Sono esclusi i muri già computati nel nucleo principale, sono inclusi i parapetti;

-8

(9) Sono esclusi i muri già computati nel nucleo principale, sono inclusi i parapetti;

(10) La relativa superficie da computare, con il criterio indicato, è solo quella eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori a servizio diretto di questi;

-11

(12) La relativa superficie da computare, con il criterio indicato, è solo quella eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori a servizio diretto di questi;

(13) La loro superficie è misurata al lordo dei muri;

-14

-15