

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			
			ACCESSORI INDIRETTI	Cantine e soffitte		Incluse misurate separatamente escluse porzioni H interna < cm. 150	comunicanti 50% non comunicanti 25% (6)	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				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.)			
				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	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.)						
			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