

COMPRAVENDITA FRAZIONATA DI IMMOBILI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI												
CATEGORIE CATASTALI			PRASSI COMPARATE									
			CATASTO (*)		NORMA UNI 10750 (**)		MERCATO DI MODENA (***)					
Futur e	Attuali	Destinazione funzionale	ELEMENTI COSTITUTIVI	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/1	A/1	Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui	LOCALI PRINCIPALI	Locali principali	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Mansarde abitabili	Escluse porzioni H interna < cm. 150	100%	Superficie coperta	100%				
				Mansarde praticabili	Escluse porzioni H interna < cm. 150	100%	Superficie coperta	100%				
				Soppalco H = cm. 270	Inclusi parapetti	100%	Superficie coperta	100%				
				Soppalco H = cm. 210-270			Superficie coperta	100%				
	A/2	Di tipo civile	ACCESSORIA 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%		
	A/3	Di tipo economico	Ripostigli ed armadi a muro	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%					
			Scale interne	Inclusa proiezione orizzontale (7)	100%	Superficie coperta	100%					
A/4	Di tipo popolare	Verande (entro il profilo del fabbricato)	Incluse vetrate e parapetto	100%	Superficie ponderata	60%	Valutazione a corpo					
		A/7	Abitazioni in villino	Cantine e soffitte	Incluse misurate separatamente escluse porzioni H interna netta < cm. 150 (8)	Comunicanti < 50% non comunicanti 25% (9)	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
R/2	A/11			Abitazioni tipiche dei luoghi								
R/3	A/11	Abitazioni tipiche dei luoghi	AC. INDIRETTI									

GEOMETRA BAZZANI MASSIMILIANO

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

(*) 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".

(****)

(*****)

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/1	A/1	Abitazioni in fabbricati residenziali e Di tipo signorile	Balconi	Inclusi misurati separatamente (11)	Fino a mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	Superficie ponderata	25%		50%		
			Terrazze a livello zona giorno	Incluse misurate separatamente (11)	Fino a mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	Superficie ponderata	35%		33% se delimitate da tre muri perimetrali 100%		
			Terrazze a livello di altre zone dell'appartamento	Inclusi misurati separatamente (11)	Fino a mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	Superficie ponderata	35%		33% se delimitate da tre muri perimetrali 100%		
			Terrazze non comunicanti con l'appartamento	Inclusi misurati separatamente (11)	Fino a mq. 25 15% per la quota eccedente 5%	Superficie ponderata	35%		33% se delimitate da tre muri perimetrali 100%		
			Lastrici solari			Superficie ponderata	10%		33%		
			Aree scoperte a verde	Inclusi misurati separatamente	Fino a mq. 25 10% per la quota eccedente 2%	Superficie ponderata	15%				
R/2	A/7	Abitazioni in villino	Soffitte, cantine, lavatoi e simili	Nota (15)	Max 10% della consistenza dell'app.	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
R/3	A/11	Abitazioni tipiche dei luoghi	Cortili, portici, lastrici, solati e simili	Nota (15)	Max 10% della consistenza dell'app.	Superficie ponderata	-				

GEOMETRA BAZZANI MASSIMILIANO

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

DIPENDENZE DI USO C/C	Aree destinate a parcheggi coperti e scoperti	Nota (15)	Max 10% della consistenza dell'app.	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
	Aree attrezzate per lo sport	Nota (15)	Max 10% della consistenza dell'app.						
	Aree a verde	Nota (15)	Max 10% della consistenza dell'app.						

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI	PRASSI COMPARATE									
Futur e	Attuali	Destinazione funzionale		CATASTO (*)		NORMA UNI 10750		MERCATO DI MODENA					
				Utilizza superficie catastale (si veda def.)	% considerata della superficie misurata	Utilizza superficie convenzionale vendibile (si veda def.)	% considerata della superficie misurata	Utilizza superficie commerciale (si veda def.)	% considerata della superficie misurata				
R/1		Abitazioni in fabbricati residenziali e	LOCALI PER I SERVIZI COMUNI	Locali di deposito, di collegamento e per servizi tecnici	Esclusi	-							
	A/1	Di tipo signorile		Locali per attività comuni (sale riunioni e sale giochi)	Esclusi	-							
	A/2	Di tipo civile		Portineria	Esclusa	-							
	A/3	Di tipo economico		Atri, vestiboli ed androni di ingresso	Esclusi	-							
	A/4	Di tipo popolare	ALTRE PARTI COMUNI	Beni censiti autonomamente (alloggio del portiere)	Classati a parte	-							
R/2 R/3	A/7 A/11	Abitazioni in villino Abitazioni tipiche dei luoghi		Vani scale, vani ascensori e pianerottoli	Esclusi	-							
R/4	C/6 C/7	Box e posti auto di pertinenza delle abitazioni		Box per auto	Misurati separatamente (19)	100%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo				

POSTI AUTO DI PERTINENZA	Locali accessori annessi ai box	Misurati separatamente (19)	50%	Superficie ponderata	-				
	Posti auto coperti	Misurati separatamente	100%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
	Posti auto 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 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 u

- atrii (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 cavei 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

-2

-3

-4

-5

-6

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

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

(9) Sono considerate comunicanti quelle collegate fisicamente ai locali principali;

-10

(11) Nella misurazione dei balconi e delle terrazze sono inclusi i parapetti ed esclusi i muri già computati a superfici con altre destinazioni d'uso;

-12

-13

-14

-15

(15) L'aumento (max 10%) della consistenza catastale dell'unità immobiliare riguarda la valutazione delle eventuali maggiorazioni di reddito (delle unità) che le dipendenze di uso comune, se esistenti, pro

-16

-17

-18

-19

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

-20

-21

-22