

COMPRAVENDITA FRAZIONATA DI IMMOBILI PER UFFICI												
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				
T/7	A/10	Uffici, studi e laboratori professionali	LOCALI PRINCIPALI	Uffici	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Uffici direttivi	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Area conferenze	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Locali per elaborazione dati	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Reception/centralino	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Cucine al piano, aree di attesa e di ristoro	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Archivi e locali di servizio al piano	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
			ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	Bagni, antibagni, gabinetti	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Ripostigli per manutenzione epulizia, armadi a muro, guardaroba	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Locali tecnologici dell'unità immobiliare								
				Ingressi e corridoi usati in comune con altri occupanti	Locali tecnologici dell'unità immobiliare		100%	Superficie coperta	100%		100%	

(*) 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								
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				
T/7	A/10	Uffici, studi e laboratori professionali	ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	Ingressi che costituiscono entrata all'unità immobiliare	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Corridoi ed altre aree di circolazione	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Percorsi d'esodo verso le uscite di sicurezza	Inclusi	100%	Superficie coperta	100%		100%		
				Scale interne	Incluse proiezione orizzontale (1)	100%	Superficie coperta	100%		100%		
			ACCESSORI COMPLEMENTARI	Archivi/depositi seminterrati comunicanti	Inclusi	100%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Archivi/depositi seminterrati non comunicanti	Inclusi	25%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Archivi/depositi interrati comunicanti	Inclusi	50%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Archivi/depositi interrati non comunicanti	Inclusi	25%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Cantine	Incluse (2)	Comunicanti 50% non comunicanti 25%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Mense	Incluse	Comunicanti 50% non comunicanti 25%	Superficie ponderata	-				
				CLUSIVE	Balconi	Inclusi misurati separatamente	10%	Superficie ponderata	25%, 35%		50%	

GEOMETRA BAZZANI MASSIMILIANO

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

			DIPENDENZE ESC	Terrazze	Incluse misurate separatamente	10%	Superficie ponderata	35%		33%		
				Aree scoperte a verde	Incluse misurate separatamente	10%	Superficie ponderata	15%				
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				
T/7	A/10	Uffici, studi e laboratori professionali	DIPENDENZE DI USO COMUNE	Cortili, portici e simili	Misurati separatamente	Max. 10% della consistenza unità imm.						
				Aree destinate a parcheggi coperti e scoperti	Misurate separatamente	Max. 10% della consistenza unità imm.						
				Aree attrezzate per lo sport	Misurate separatamente	Max. 10% della consistenza unità imm.						
				Aree a verde	Misurate separatamente	Max. 10% della consistenza unità imm.						
			LOCALI SERV. COMUNI	Locali di deposito, di collegamento e per i servizi tecnici	Esclusi	-						
				Locali per attività comuni (3)	Classati a parte	-						
				Portineria	Escluse	-						
			TRE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO	Atri, vestiboli ed androni d'ingresso	Esclusi	-						
				Beni censiti autonomamente (alloggio del portiere)	Classati a parte	-						
				Vani scale, scale antincendio, vani ascensori	Esclusi	-						
				Sbarchi tamponati	Esclusi	-						

			AL	Sbarchi non tamponati									
--	--	--	----	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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/4	C/6 C/7	Box e posti auto di pertinenza degli uffici	POSTI AUTO PERT. ESCLUSIVA	Box per auto	Misurati separatamente (4)	100%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Locali accessori annessi al box	Misurate separatamente (4)	50%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Posti auto coperti e scoperti	Misurate separatamente	100%	Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo			
				Spazi di accesso e manovra	Misurate separatamente			Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo		

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 per 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;
- 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 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) Una sola volta, indipendentemente dal numero di piani collegati;

(2) Sono escluse porzioni di superficie con altezza interna netta < cm. 150;

(3) Questo tipo di locali sono piuttosto rari in Italia, più diffusi all'estero. Essi comprendono eventuali lavanderie, nursery, palestre e simili che non costituiscono unità commerciali, ma sono al servizio degli

(4) La loro superficie è misurata al lordo dei muri.

