

COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI UNITA' COMMERCIALI A DESTINAZIONE ORDINARIA

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/1	C/1	Negozi e locali assimilabili	NEGOZIO SU UNO O PIU' LIVELLI DI PIANO	Superficie di vendita (piano terreno)	Inclusa	100%	Superficie coperta	100%		100%			
T/2	C/3	Laboratori artigiani		Superficie di vendita (piano interrato)	Inclusa	100%	Superficie coperta	100%		100%			
				Superficie di vendita (piano primo)	Inclusa	100%	Superficie coperta	100%		100%			
				Soppalco adibito alla vendita	Incluso	100%	Superficie coperta	100%		100%			
				Retronegozio (magazzino/servizi) (2)	Incluso misurato separatamente	50%	Superficie coperta	100%		100%			
				Retronegozio (uffici) (2)	Incluso misurato separatamente	50%	Superficie coperta	100%		100%			
				Locali non comunicanti adibiti a magazzino	Inclusi misurati separatamente	25%	Superficie coperta	100%					
				Scale interne	Incluse proiezione orizzontale (1)	100%	Superficie coperta	100%		100%			
				DIPENDENZE ESCLUSIVE	Balconi e terrazze suscettibili di utilizzo	Inclusi misurati separatamente	10%	Sperficie ponderata	35%		50%, 33%		
					Balconi e terrazze non suscettibili di utilizzo	Inclusi misurati separatamente	10%						
					Aree scoperte suscettibili di utilizzo	Incluse misurate separatamente	20%	Sperficie ponderata	10%				
					Aree scoperte non suscettibili di utilizzo	Incluse misurate separatamente	20%						
R/4	C/6 C/7	Box e posti auto		Accessori e dipendenze in comune con altre unità immobiliari	Esclusi od indicati separat. (3)		Max. 10-20% consistenza unità immobiliare						

			Posti auto di pertinenza esclusiva	Classati a parte		Superficie ponderata	-	Valutazione a corpo		
--	--	--	------------------------------------	------------------	--	----------------------	---	---------------------	--	--

(*) 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".

(****)

(*****)

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

(2) La superficie accatastata come renegozio è quella dei locali accessori al negozio non adibiti alla vendita e comunicanti con esso.

(3) L'aumento della superficie commerciale dell'unità immobiliare (per un max. del 20% per la categoria C/1 ed un max. del 10% per la categoria C/3) si effettua se gli accessori e le dipendenze comuni hanno l'uso delle singole unità immobiliari, più che la sola destinazione al servizio comune.

