

COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI UNITA' COMMERCIALI A DESTINAZIONE SPECIALE											
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			
Z/3	D/8	Unità immobiliare per funzioni terziario/commerciali	NEGOZIO SU UNO O PIU' LIVELLI DI PIANO	Superficie di vendita (settore alimentare)		Superficie coperta	100%		100%		
				Superficie di vendita (settore non alimentare)		Superficie coperta	100%		100%		
				Area adibita a magazzino, deposito, confezionamento		Superficie coperta	100%		100%		
				Area adibita a servizi, mense, uffici		Superficie coperta	100%		100%		
				Gallerie dei centri commerciali		Superficie coperta	100%		100%		
				Locali tecnici							
				Area esterna di proprietà (anche a parcheggi)		Superficie ponderata					
				Autorimessa		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".

(****)

(*****)

GEOMETRA BAZZANI MASSIMILIANO

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

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 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 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;

