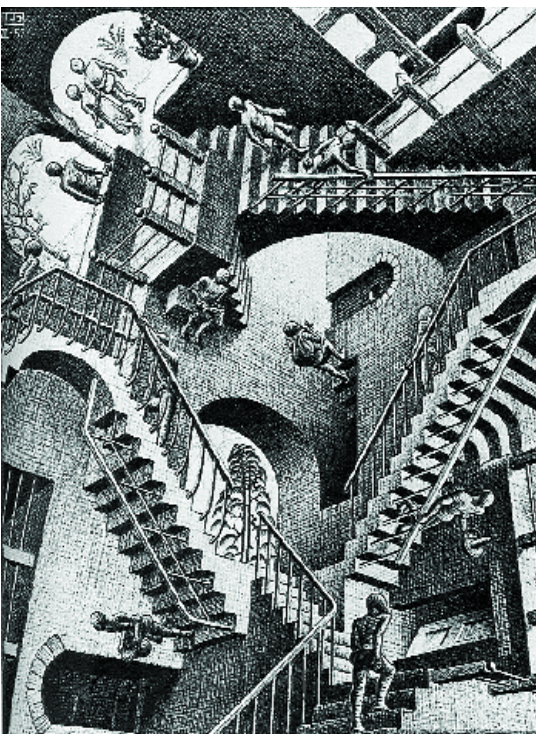


# COME VALUTARE UN IMMOBILE

**Maurizio Rulli**

*Ai fini della valutazione è di grande importanza la misurazione delle superfici immobiliari, ed è determinante che sia effettuata con perizia dal tecnico valutatore.*

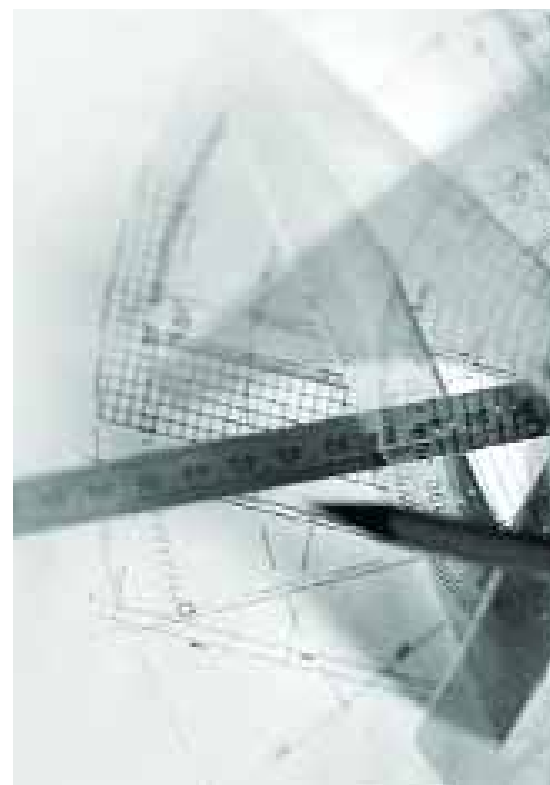


La misurazione di un immobile, al fine di determinarne la sua superficie commerciale, è il primo importante e delicato passo che il perito incaricato di valutarlo deve fare.

La misurazione delle superfici immobiliari è volta principalmente alla misura della consistenza dell'immobile oggetto di stima, attraverso la determinazione delle superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne.

Si tratta di una fase molto delicata che richiede grande attenzione perché è da questo risultato, insieme al valore unitario riferito alla consistenza, che si formerà la valutazione finale e, mentre la determinazione del valore unitario ha anche degli aspetti soggettivi da parte del perito valutatore, la sua consistenza è immutabile ed unica per qualsiasi tecnico chiamato a verificarla.

**La misurazione di un immobile è un importante passo per il perito valutatore.**



**Si tratta di una fase molto delicata che richiede grande attenzione perché formerà la valutazione finale.**

La superficie commerciale di un immobile si basa, quindi, sulla misura reale delle superfici principale e secondaria, e la superficie secondaria entra nella superficie commerciale con i dovuti coefficienti correttivi opportunamente applicati in funzione del loro uso e della qualità che conferiscono all'immobile.

Nell'ambito di applicazione dei criteri introdotti dall'accordo di Basilea II, è necessario usare un metodo standard

**È necessario usare un insieme di criteri uniformi, validi e condivisi dagli operatori di mercato e dai tecnici.**



di rilevazione metrica, ossia un insieme di criteri uniformi, generalmente validi e condivisi dagli operatori di mercato e dai tecnici.

La superficie commerciale è, quindi, una misura nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in forza dei rapporti mercantili noti nella pratica delle compravendite.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale, e sono generalmente disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse.

Ci possono essere diversi scopi per cui si effettuano le misurazioni immobiliari (ad esempio per un contenzioso in corso, per verifiche urbanistiche, ecc.), ma quello che noi tratte-

remo riguarda le misurazioni per valutazioni e di conseguenza si può affermare che ci sono numerose classificazioni delle superfici immobiliari, interrelate fra loro, e riguardano la natura, la funzione, lo scopo commerciale ed il valore di stima per cui si effettua la misura.

In linea di principio la superficie commerciale riguarda le sole superfici in proprietà, e non riguarda le superfici in uso comune, anche se queste sono sempre comprese nella transazione e sono rilevanti alla formazione del prezzo e della stima. Infatti le parti comuni concorrono alla formazione del prezzo di mercato di un'immobile, e di conseguenza ne influenzano la sua valutazione.

I criteri di misurazione delle superfici immobiliari possono essere individuati nei seguenti tipi di misura (vedi anche la norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari):

- Superficie Esterna Lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun

**In questo articolo sono trattate le misurazioni per valutazioni.**

## Il criterio di stima adottato dal tecnico valutatore influenzerà la metodologia di misurazione del bene.

piano fuori terra o entro terra alla quota di m 1,50 dal piano del pavimento;

- Superficie Interna Lorda (SIL), per superficie interna lorda si intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano del pavimento;

- Superficie Interna Netta (SIN), per superficie interna netta si intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla somma dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano del pavimento.

Il calcolo del volume, utile per la valutazione immobiliare, si otterrà dal prodotto della superficie esterna lorda per l'altezza, intendendo per altezza la misura a partire dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio.

Il criterio di stima che il tecnico valutatore adotterà, influenzerà la metodologia di

misurazione del bene oggetto di transazione, e tale criterio può essere per il prezzo di compravendita, per il costo di costruzione ed il costo di intervento delle imprese edilizie, per il costo di esercizio e gestione degli immobili, per i valori diversi dal valore di mercato. Le metodologie di misurazione da adottare nei vari esempi citati saranno oggetto di successivi articoli.

Concludendo, si è visto come la misurazione delle superfici immobiliari sia importante, e soprattutto quanto sia importante effettuarla con perizia. Infatti la superficie commerciale rappresenta la consistenza del bene oggetto di transazione che, applicata al prezzo unitario, fornisce la spesa per l'acquisto dell'immobile, ed avere arrotondamenti al rialzo o al ribasso della superficie può far lievitare in alto o in

basso il valore dell'edificio, falsandone la stima.

Anche se la prassi seguita dalle agenzie immobiliari è quella del prezzo a corpo, il tecnico valutatore non può prescindere dalla stima del prezzo a misura, proprio perché più rispondente alla realtà oggettiva del bene stesso. Infatti il prezzo a corpo è un prezzo totale, mentre il prezzo a misura tiene conto dei prezzi unitari delle diverse componenti dell'immobile.

**Il tecnico valutatore non può prescindere dalla stima del prezzo a misura, perché più rispondente alla realtà oggettiva del bene.**

