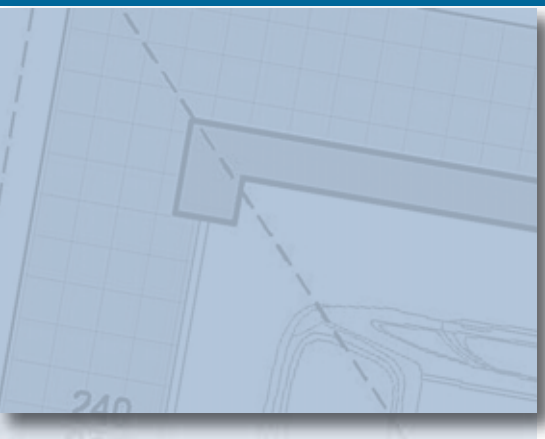

LE MISURAZIONI IMMOBILIARI

Maurizio Rulli

Prosegue la trattazione di argomenti di estimo con le indicazioni utili per la misurazione di immobili, riferite alla realtà italiana e europea. Da sottolineare che la scelta del criterio per la misurazione di immobili deve essere effettuata coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico, mentre il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello usato per i dati comparativi.

La misura della superfici immobiliari è volta primariamente alla misura della consistenza, articolata nei vari tipi di superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne.
Per la misura della superficie reale si può prefigurare uno standard di rilevazione metrica, ossia un insieme di criteri uniformi, generalmente validi e condivisi dagli operatori del mercato, dai tecnici e dai contraenti.
La scelta del criterio per la misurazione di immobili deve essere effettuata coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico.
Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello usato per i dati comparativi.
La misurazione, ovviamente, differisce secondo il criterio di stima: per il prezzo di compravendita, per il costo di costruzione, e il costo dell'intervento delle imprese edilizie; per il costo di esercizio e di gestione degli immobili; per i valori diversi dal valore di mercato.
Per il valore accertato, per esempio, la misurazione è basata sui rapporti convenzionali dei diversi tipi di superfici; per il valore di investimento e il valore di uso la misurazione si fonda sui criteri soggettivi dell'impresa; per il valore assicurabile la misurazione si basa sulle disposizioni del contratto assicurativo, per il valore cauzionale la misurazione segue le disposizioni degli enti e degli istituti eroganti il credito.
La misurazione di un immobile può riguardare anche il volume.
Come definizione, la superficie commerciale è una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile, e si basa sulla preliminare rilevazione

La superficie immobiliare può essere misurata utilizzando un insieme di criteri uniformi condivisi dagli operatori e dai contraenti.

I rapporti mercantili superficiari sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

delle superfici reali dell'immobile.
I rapporti mercantili superficiari sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni.
Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari e talvolta esplicitamente stabiliti nei contratti.
Il rapporto mercantile può assumere valori minori, uguali o maggiori all'unità, e variano localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

In linea di principio la superficie commerciale riguarda le superfici in proprietà o in uso esclusivo e non quelle in uso comune, pur essendo queste comprese nella transazione e rilevanti ai fini della formazione del prezzo e della stima del valore. Infatti le parti comuni concorrono alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile e quindi influenzano il suo prezzo e la sua valutazione, quindi la misurazione di tali superfici può essere richiesta nella stima incidendo in maggiore o minore misura sul valore dell'immobile.
Il volume di un immobile, invece, è spesso identificato con quello determinato in conformità alle norme urbanistiche applicabili nella fattispecie urbana, e ne può derivare che due immobili di uguale volume fisico possono presentare due diverse consistenze.
È quindi necessario uniformare il criterio di calcolo della volumetria per svolgere una comparazione tra immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato (tipologico) e per acquistare elementi utili (costo di costruzione, di riqualificazione, ecc.) necessari per la valutazione o la consu-

Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica.

lenza immobiliare.
Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, nei criteri di misurazione delle superfici reali degli immobili sono ricompresi i seguenti tipi di misura (Linee Guida ABI maggio 2011, Manuale del CNG, ex norma UNI 10750 attualmente ritirata):
- la superficie esterna lorda (SEL). Si intende per SEL l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SEL include lo spessore dei muri liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature interne portanti e dei tra-

mezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) e orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), i condotti verticali dell'aria o altro tipo, la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio. La SEL non include le rampe d'accesso esterne non coperte, balconi, terrazzi e simili, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

- La superficie interna lorda (SIL). Si intende per SIL l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SIL include lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali d'aria o altro tipo. La SIL non include lo spessore dei muri perimetrali, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, i balconi, i terrazzi e simili, lo spazio di circolazione verticale o orizzontale (esterno), i vani ad uso comune.
- La superficie interna netta (SIN). Si intende per SIN l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che la costituiscono, 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 pavimento. La SIN include lo spessore delle zoccolature, le superfici dei sottofinestra, le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni. La SIN non include lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, i balconi, terrazzi e simili, lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

Come detto prima, la scelta del criterio di misurazione deve essere effettuata coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico, inoltre deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

La scelta del criterio di misurazione deve essere effettuata coerentemente con le specificità del mercato locale.