

Prassi comparate di misurazione

- A. Compravendita frazionata di immobili residenziali plurifamiliari
- B. Compravendita di immobili cielo-terra ad uso abitazione
- C. Compravendita di immobili residenziali unifamiliari
- D. Locazione di unità immobiliari ad uso abitazione
- E. Compravendita frazionata di immobili per uffici
- F. Compravendita e locazione di immobili cielo-terra per uffici
- G. Compravendita e locazione di unità immobiliari a destinazione ordinaria
- H. Compravendita e locazione di unità commerciali a destinazione speciale
- I. Compravendita e locazione di immobili a destinazione industriale

A. COMPRAVENDITA FRAZIONATA DI IMMOBILI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A		PRASSI COMPARATE							
					CATASTO (*) (cfr. tavola 1)		MERCATO DI MILANO (**) (cfr. tavola 2)		BEST PRACTICES (***) (cfr. tavola 3)		RICS (****) (cfr. tavola 4)	
					Utilizza superficie catastale (1)		Utilizza superficie commerciale (2)		Utilizzano superficie commerciale (2)		Utilizza NIA o GIA (3)	
Fu- ture	At- tuali	Destinazione funzionale	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	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata		
R/1		Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui	LOCALI PRINCIPALI	Locali principali	Inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	
				Mansarde abitabili	escluse porzioni H interna < cm 150	100%			cfr. allegato C (4)	escluse porzioni H interna < cm 150		
				Mansarde praticabili	escluse porzioni H interna < cm 150	100%			cfr. allegato C(4)	escluse porzioni H interna < cm 150		
				Soppalco H = cm 270	inclusi parapetti	100%			cfr. allegato C (4)			
				Soppalco H = cm 210-270					cfr. allegato C (4)			
R/2	A/7	Abitazioni in villino	ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	Bagni, gabinetti, lavanderie e simili	Inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	esclusi (5)	
R/3	A/11	Abitazioni tipiche dei luoghi		Ingressi	Inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	esclusi (5)	
				Corrodoi e disimpegni	Inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi (6)	
				Ripostigli e armadi a muro	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi (6)	
				Scale interne	inclusa proiezione orizzontale (7)	100%			inclusa proiezione orizzontale (7)	100%	escluse	
				Verande (entro il profilo del fabbricato)	incluse vetrate e parapetto	100%			cfr. allegato C			
			AC. INDIRETTI	Cantine e soffitte	incluse misurate separatamente escluse porzioni H interna netta < cm 150 (8)	comunicanti < 50% non comunicanti 25% (9)	incluse misurate separatamente escluse porzioni H interna media < cm 170	finestate 25% non finestate 20%	cfr. allegato C (10)	escluse porzioni H interna netta < cm 150		

(*) 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 Milano, "Usi e consuetudini locali".

(***) Hanno collaborato: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Praxi SpA, REAG American Appraisal.

(****) The Royal Institution of Chartered Surveyors, "Code of measuring practice".

NOTE - Per le definizioni delle superfici cfr. allegato B. 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. Le celle bianche indicano le discordanze tra le best practice confrontate.

(1) È misurata lungo il perimetro esterno e comprende: - 100% dei muri perimetrali (max cm 50); - 50% dei muri in comproprietà (max cm 25); - 100% dei muri e tramezzi interni. Sono escluse le porzioni di superficie con altezza interna < cm 150.

(2) È misurata lungo il perimetro esterno e comprende: - 100% dei muri perimetrali; - 50% dei muri in comproprietà; - 100% dei muri e tramezzi interni.

(3) La Gross Internal Area si utilizza solo per le abitazioni di nuova costruzione. Nella tabella è riportato il criterio di misurazione definito per la Net Internal Area (NIA), che è una possibile superficie di riferimento consigliata in assenza di uno standard specifico per il residenziale, per il quale comunemente si utilizzano le misure lineari interne di ogni ambiente incluso.

È misurata all'interno dei muri perimetrali ed esclude: - i muri esterni ed interni (ma sono compresi gli zoccoli); - le colonne, i pilastri, i condotti verticali e qualsiasi altra sporgenza interna; - le porzioni di superficie con altezza interna < cm 150.

(4) Se si ragguagliano le superfici, c'è uniformità nella scelta dei coefficienti. È presente, però, anche l'uso alternativo di parametri di stima applicati ai prezzi.

(5) Sono esclusi anche i muri che li racchiudono.

(6) Non sono compresi, con i muri che li racchiudono, quelli con accesso dalle superfici escluse.

(7) Una sola volta, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

(8) La somma della loro superficie catastale più quella delle pertinenze esclusive è inclusa fino a un massimo di un 1/2 della superficie dell'appartamento.

(9) Sono considerate comunicanti quelle collegate fisicamente ai locali principali.

(10) Non è una prassi condivisa computarle nel calcolo della superficie commerciale.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A		PRASSI COMPARATE					
					CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES	
Utilizza superficie catastale		Utilizza superficie commerciale			Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA o GIA			
Future	Attuali	Destinazione funzionale			Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata
R/1		Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui	DIPENDENZE ESCLUSIVE	Balconi	Inclusi misurati separatamente (11)	fino mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	inclusi misurati separatamente (11)	non sporgenti 65% sporgenti 50%	cfr. allegato C (12)	inclusi (13)
	A/1 A/2 A/3 A/4	Di tipo signorile Di tipo civile Di tipo economico Di tipo popolare		Terrazze a livello della zona giorno	incluse misurate separatamente (11)	fino mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	incluse misurate separatamente (11)	fino superficie appartamento 25% quota eccedente 20% (14)	cfr. allegato C (12)	
R/2	A/7	Abitazioni in villino		Terrazze a livello di altre zone dell'appartamento	incluse misurate separatamente (11)	fino mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	incluse misurate separatamente (11)	fino superficie appartamento 15% quota eccedente 10%	cfr. allegato C (12)	
R/3	A/11	Abitazioni tipiche dei luoghi		Terrazze non comunicanti con l'appartamento	incluse misurate separatamente (11)	fino mq. 25 15% per la quota eccedente 5%	incluse misurate separatamente (11)	fino superficie appartamento 10% quota eccedente 5%	cfr. allegato C (12)	
				Aree scoperte e a verde	incluse misurate separatamente	fino superficie appartamento 10% per la quota eccedente 2%			cfr. allegato C (12)	escluse (15)

(11) Nella misurazione dei balconi e delle terrazze sono inclusi i parapetti ed esclusi i muri già computati a superfici con altre destinazioni d'uso.

(12) Nei casi in cui gli operatori intervistati hanno indicato i coefficienti di ragguaglio adottati per questo tipo di superfici, essi sono identici. Alcuni di loro non hanno fornito questo dato, perché preferiscono l'uso alternativo di coefficienti stimati di volta in volta per gli specifici casi.

(13) Sono esclusi se costituiscono accesso essenziale all'appartamento.

(14) Per superficie dell'appartamento si intende sempre quella dei locali principali più quella dei locali a servizio diretto di questi. Le verande sono incluse se sono comprese entro il profilo del fabbricato, cioè se concorrono al calcolo della volumetria edificabile.

(15) Sono da considerarsi escluse, visto che la Net Internal Area è la superficie usabile di un appartamento, misurata all'interno dei muri perimetrali.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A		PRASSI COMPARATE							
					CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS	
Utilizza superficie catastale		Utilizza superficie commerciale			Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA o GIA					
Future	Attuali	Destinazione funzionale			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	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata
R/1	A/1 A/2 A/3 A/4	Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui	DIPENDENZE DI USO COMUNE	Soffitte, cantine, lavatoi e simili	(16)	max 10% della consistenza appartamento	incluse (17)	quota millesimale di comproprietà	cfr. allegato C (18)			
				Cortili, portici, lastrici solati e simili	(16)	max 10% della consistenza appartamento	inclusi (17)	quota millesimale di comproprietà	esclusi misurati separatamente	considerati nel prezzo	esclusi (19)	
Aree destinate a parcheggi coperti e scoperti	(16)	max 10% della consistenza appartamento		incluse (17)	quota millesimale di comproprietà	escluse misurate separatamente	considerate nel prezzo	escluse (20)				
R/2	A/7	Abitazioni in villino		Aree attrezzate per lo sport	(16)	max 10% della consistenza appartamento	incluse (17)	quota millesimale di comproprietà	escluse misurate separatamente	considerate nel prezzo	escluse (19)	
				R/3	A/11	Abitazioni tipiche dei luoghi	Aree a verde	(16)	max 10% della consistenza appartamento	incluse (17)	quota millesimale di comproprietà	escluse misurate separatamente
ALTRE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO	Locali di deposito, di collegamento e per i servizi tecnici	esclusi					-			esclusi	-	esclusi
	Locali per attività comuni (sale riunioni e sale giochi)	esclusi					-	inclusi (17)	quota millesimale di comproprietà	esclusi misurati separatamente	considerati nel prezzo	
	Portineria	esclusa		-	inclusa nell'atrio		esclusa	-	esclusa			
Atri, vestiboli e androni di ingresso	esclusi	-		inclusi (17)	quota millesimale di comproprietà	esclusi	-	esclusi				
Beni censiti autonomamente (alloggio del portiere)	classati a parte	-				esclusi	-					
Vani scale, vani ascensori e pianerottoli	esclusi	-			esclusi	-	esclusi					

(16) L'aumento (max 10%) della consistenza catastale dell'unità immobiliare riguarda la valutazione delle eventuali maggiorazioni di reddito (delle unità) che le dipendenze di uso comune, se esistenti, producono.

(17) Questi spazi (coperti e scoperti) ad uso comune compresi nel fabbricato sono individuati dal Catasto, che ne indica la destinazione d'uso e la relativa consistenza.

(18) Queste superfici vengono misurate e indicate separatamente. Nel calcolo della superficie commerciale vengono escluse oppure solo considerate nel prezzo.

(19) Sono da considerarsi superfici escluse, visto che la NIA è la superficie usabile di un edificio o di un appartamento, misurata all'interno dei muri perimetrali.

(20) Va indicato il numero di posti auto e il tipo di spazi.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE								
				CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS		
Fu- ture	At- tuali	Destinazione funzionale		Utilizza superficie catastale		Utilizza superficie commerciale		Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA o GIA		
				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	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	
R/4	C/6 C/7	Box e posti auto di pertinenza delle abitazioni	POSTI AUTO DI PERTINENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	Box per auto	Misurati separatamente (21)	100%			misurati separatamente (22)	per numero di posti auto	esclusi	(23)
				Locali accessori annessi ai box	Misurati separatamente (21)	50%			misurati separatamente	(24)		
				Posti auto coperti	Misurati separatamente	100%			misurati separatamente (22)	per numero di posti auto	esclusi	(23)
				Posti auto scoperti	Misurati separatamente	100%			misurati separatamente (22)	per numero di posti auto	esclusi	(23)
				Spazi di accesso e manovra					esclusi	-	esclusi	

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

(22) Al valore o al prezzo dell'appartamento va aggiunto quello dei posti auto di proprietà (compresi gli eventuali locali accessori), valutati a corpo.

(23) Va indicato il numero di posti auto.

(24) Da computare al relativo box auto.

B. COMPRAVENDITA DI IMMOBILI CIELO-TERRA AD USO ABITAZIONE

CATEGORIE CATASTALI			PRASSI COMPARATE									
			CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES (cfr. tavole 5a e 5b)		RICS			
							Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA o GIA (1)			
			Future	Attuali	Destinazione funzionale	Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata	
R/1		Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui	Unità immobiliari					(2)		(3)		
			Soffitte, cantine, lavatoi e simili di uso comune					cfr. allegato C (4)		escluse porzioni H < cm 150		
R/3	A/1 A/2 A/3 A/4 A/11	Di tipo signorile Di tipo civile Di tipo economico Di tipo popolare Abitazioni tipiche dei luoghi	Cortili, portici, lastrici solari e simili					esclusi misurati separatamente	considerati nel prezzo	esclusi		
			Aree destinate a parcheggi coperti e scoperti					escluse misurate separatamente	considerate nel prezzo	escluse (5)		
			Aree attrezzate per lo sport					escluse misurate separatamente	considerate nel prezzo	escluse		
			Aree a verde					escluse misurate separatamente	considerate nel prezzo	escluse		
			Locali di deposito, di collegamento e per i servizi tecnici					esclusi	-	esclusi (6)		
			Locali per attività comuni (sale riunioni e sale giochi)						cfr. allegato C (7)		(8)	
			Portineria						inclusa nell'atrio		(8)	
			Atri, vestiboli e androni di ingresso						inclusi	100%	inclusi misurati separatamente (9)	
			Beni censiti autonomamente (alloggio del portiere)							cfr. allegato C (10)		(8)
			Vani scale, vani ascensori e pianerottoli						esclusi	-	esclusi	

NOTE - Per le definizioni delle superfici cfr. allegato B

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. Le celle bianche indicano le discordanze tra le best practice confrontate.

(1) La Gross Internal Area si utilizza solo per le abitazioni di nuova costruzione. Qui è riportato il criterio di misurazione della Net Internal Area (NIA).

(2) I criteri di misura delle singole unità immobiliari e dei posti auto di pertinenza esclusiva sono quelli riportati nella sezione [A]. (cfr. anche allegato C).

Nel caso di fabbricati promiscui, le superfici delle unità immobiliari con altre destinazioni d'uso, compatibili con il residenziale vengono misurate e calcolate secondo i criteri specifici della tipologia.

(3) I criteri di inclusione ed esclusione delle superfici, nella misurazione di quella vendibile, sono quelli indicati nella sezione [A].

(4) Nel calcolo della consistenza dell'immobile le superfici di questi locali di uso comune sono escluse oppure misurate separatamente e incluse o solo considerate nel prezzo.

(5) Va indicato il numero di posti auto e il tipo di spazi.

(6) Gli ambienti di collegamento e le aree di circolazione sono escluse se usate in comune da più occupanti l'edificio. Se sono di uso esclusivo di un solo occupante vengono incluse.

(7) Queste superfici sono misurate separatamente. Nel calcolo della superficie complessiva vengono incluse oppure sono considerate nel prezzo.

(8) Pur non essendo indicati con i termini utilizzati in questa tabella, le loro superfici si possono considerare incluse (al netto dei muri), in quanto superfici usabili all'interno dell'edificio. La superficie relativa all'abitazione del portiere si dovrebbe misurare come qualsiasi altro appartamento.

(9) Sono però escluse le porzioni usate da più occupanti l'edificio e quelle che sono indispensabili per accedervi.

(10) Queste superfici sono incluse nel calcolo della superficie complessiva, oppure lo sono solamente se l'alloggio ha cambiato, o cambierà, la sua destinazione d'uso.

C. COMPRAVENDITA DI IMMOBILI RESIDENZIALI UNIFAMILIARI

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE							
				CATASTO (cfr. tavole 6a e 6b)		MERCATO DI MILANO (cfr. tavola 7a e 8b)		BEST PRACTICES (cfr. tavole 8a e 8b)		RICS	
				Utilizza superficie catastale		Utilizza superficie commerciale		Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA o GIA	
				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	criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata
Fu-ture	At-tuali	Destinazione funzionale		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			
R/2	A/7 A/8	Abitazioni in villino e villa	Locali principali (comprese mansarde abitabili)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			
			ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	Bagni, gabinetti, lavanderie e simili	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi (2)
				Ingressi	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	esclusi (2)
				Corridoi e disimpegno	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi
				Ripostigli e armadi a muro	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi	100%	inclusi (3)
				Scale interne	proiezione orizzontale (4)	100%			proiezione orizzontale (4)	100%	escluse
				Verande	incluse vetrate e parapetto	100%	comprese nelle terrazze	come le terrazze	cfr. allegato C (5)		incluse
			ACCESSORI INDIRETTI	Cantine, soffitte	Incluse misurate separatamente escluse porzioni H interna < cm 150	comunicanti 50% non comunicanti 25% (6)	incluse misurate separatamente	25%	cfr. allegato C (5)		escluse porzioni H interna < cm 150
				Locali sottotetto e interrati praticabili (sale hobby, taverne, lavanderie e simili)	Inclusi misurati separatamente escluse porzioni H interna < cm 150	comunicanti 50% non comunicanti 25%	inclusi misurati separatamente	50%	cfr. allegato C (5)		escluse porzioni H interna < cm 150
			DIPENDENZE ESCLUSIVE	Balconi	inclusi misurati separatamente (7)	fino mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	inclusi misurati separatamente (7)	non sporgenti 65% sporgenti 50%	inclusi misurati separatamente (7)	35%	inclusi (8)

(1) I criteri di misura e di calcolo e di inclusione ed esclusione delle superfici sono quelli indicati nella sezione [A].

(2) Sono esclusi anche i muri che li racchiudono.

(3) Non sono compresi, con i muri che li racchiudono, quelli con accesso dalle superfici escluse.

(4) Una sola volta, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

(5) Sono diversi i coefficienti di ragguaglio delle superfici utilizzati.

(6) La somma della loro superficie catastale più quella delle pertinenze esclusive è inclusa fino a un massimo di 1/2 della superficie dell'appartamento.

(7) Sono esclusi i muri già computati nel nucleo principale, sono inclusi i parapetti.

(8) Sono esclusi se costituiscono accesso essenziale all'unità.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE							
				CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS	
Utilizza superficie catastale		Utilizza superficie commerciale		Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA o GIA					
Future	Attuali	Destinazione funzionale		Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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
R/2	A/7 A/8	Abitazioni in villino e villa	DIPENDENZE ESCLUSIVE	Terrazze e portici a livello della zona giorno	Incluse misurate separatamente (9)	fino mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	incluse misurate separatamente (10)	fino superficie villa/villino 30% per la quota eccedente 25% (11)	incluse misurate separatamente (9)	fino 50% sup. villa/villino 25% 50 - 100% superficie villa/villino 15% per la quota eccedente 10%	
				Terrazze e portici a livello di altre zone dell'appartamento	Incluse misurate separatamente (9)	fino mq. 25 30% per la quota eccedente 10%	incluse misurate separatamente (10)	fino superficie villa/villino 18% per la quota eccedente 13%	incluse misurate separatamente (9)	fino 50% sup. villa/villino 25% 50 - 100% superficie villa/villino 15% per la quota eccedente 10%	
				Terrazze e portici non comunicanti con l'appartamento	Incluse misurate separatamente (9)	fino mq. 25 15% per la quota eccedente 5%	incluse misurate separatamente (10)	fino superficie villa/villino 10% per la quota eccedente 5%	incluse misurate separatamente (9)	fino 50% sup. villa/villino 25% 50 - 100% superficie villa/villino 15% per la quota eccedente 10%	
				Aree scoperte e a verde (giardini, corti e simili)	Incluse misurate separatamente	fino superficie villa/villino 10% per la quota eccedente 2% (12)	incluse misurate separatamente	fino superficie villa/villino 15% per la quota eccedente 10% (13)	cfr. allegato C (14)		

(9) Sono esclusi i muri già computati nel nucleo principale, sono inclusi i parapetti.

(10) Sono esclusi i muri già computati nel nucleo principale. Sono compresi i parapetti e le eventuali verande.

(11) Per superficie della villa o del villino si intende quella dei locali principali più quella dei locali a servizio diretto di questi.

(12) La relativa superficie da computare, con il criterio indicato, è solo quella eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori a servizio diretto di questi.

(13) La percentuale di superficie vendibile delle aree scoperte, così calcolata, non può superare la superficie commerciale della villa/villetta.

(14) I coefficienti di ragguaglio delle superfici possono essere scelti in funzione della dimensione dell'unità. Oppure è utilizzato un coefficiente unico.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A		PRASSI COMPARATE									
					CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS			
Utilizza superficie catastale		Utilizza superficie commerciale			Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA o GIA							
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	Criterio di misura della superficie	% considerata della superficie misurata					
R/2	A/7 A/8	Abitazioni in villino e villa	DIPENDENZE ESCLUSIVE	Parchi		fino superficie villa/villino 10% oltre superficie villa/villino 2% (15)			valutati a parte					
R/4	C/6 C/7	Box e posti auto di pertinenza della villa/villino			Box per auto (al piano terra o interrato)	misurati separatamente (16)	100%	inclusi misurati separatamente (17)	50%	inclusi misurati separatamente (17)	50%	esclusi (18)		
					Locali accessori annessi ai box	misurati separatamente (16)	50%	inclusi nei box (17)	50%	inclusi nei box (17)	50%			
					Posti auto coperti o scoperti	misurati separatamente	100%			compresi nelle aree scoperte	come aree scoperte	esclusi (18)		
					Spazi di accesso e manovra					compresi nelle aree scoperte	come aree scoperte			

(15) La relativa superficie da computare, con il criterio indicato, è solo quella eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori a servizio diretto di questi.

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

(17) La loro superficie, misurata al lordo dei muri e calcolata come indicato in tabella, è aggiunta a quella commerciale della villa/villino.

(18) Va indicato il numero di posti auto.

D. LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE							
				NORMATIVA (*)		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS	
Future	At-tuali	Destinazione funzionale		Utilizza superficie convenzionale (1)				(2)		Utilizza EFA (3)	
			Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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	
R/1	A/1 A/2 A/3 A/4	Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui	LOCALI PRINCIPALI	inclusi	100%					inclusi (4)	
				ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	Bagni, gabinetti, lavanderie e simili	inclusi	100%				esclusi misurati separatamente
				Ingressi, corridoi, disimpegni	inclusi	100%				esclusi misurati separatamente	
				Ripostigli e armadi a muro	inclusi	100%				esclusi (5)	
				ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTI	Scale interne	proiezione orizzontale (6)	100%				inclusi misurate separatamente
				ACCES. INDIRETTI	Cantine e soffitte	incluse (7)	25%				incluse (8)
				DIPENDENZE ESCLUSIVE	Verande	comprese nei balconi o nelle terrazze					
				Balconi	al netto dei muri e parapetti	25%				esclusi misurati separatamente	
				Terrazze	al netto dei muri e parapetti	25%				escluse misurate separatamente	
				Aree scoperte e a verde	incluse	15%				escluse	
R/2	A/7 A/8	Abitazioni in villino e villa									

(*) Legge n. 392/1978.

NOTE - Per le definizioni delle superfici cfr. allegato B

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. Le celle bianche indicano le discordanze tra le best practice confrontate.

(1) È la superficie di una unità immobiliare a destinazione abitativa, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (ex legge n. 392/1978).

Nel calcolo della superficie convenzionale (affittabile) viene escluso il 30% della superficie dei vani con altezza utile < cm 170.

(2) Gli operatori interpellati non si occupano di questo mercato immobiliare. Le indicazioni di massima che hanno fornito si riferiscono alla differenza tra i contratti per le abitazioni di nuova costruzione, per i quali tendenzialmente si utilizza la superficie commerciale, e i vecchi contratti per i quali si utilizza quella convenzionale, anche nei casi in cui venga rinnovato o cambi il locatario.

(3) L'Effective Floor Area è la superficie usabile delle stanze di un appartamento o di una villetta, misurate all'interno dei muri che le racchiudono, ad una altezza pari a cm 150 dal livello del pavimento, con esclusione delle colonne, dei pilastri, dei camini, dei condotti verticali e di qualsiasi altra sporgenza interna alle stanze.

(4) Sono escluse le porzioni di superficie con altezze interna inferiore a cm 150.

(5) Non sono compresi, con i muri che li racchiudono, quelli con accesso dalle superfici escluse.

(6) Una sola volta, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

(7) Se la loro altezza interna è inferiore a cm 170, la loro superficie viene conteggiata in quella convenzionale per il 70%.

(8) Sono escluse le porzioni di superficie con altezze interna inferiore a cm 150.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE							
				NORMATIVA		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS	
Utilizza superficie convenzionale						Utilizza EFA					
Fu- ture	At- tuali	Destinazione funzionale		Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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
R/1	A/1 A/2 A/3 A/4	Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui	DIPENDENZE DI USO COMUNE	Cantine, soffitte, lavatoi e simili	escluse	-					escluse
				Cortili (anche con parcheggio comune)	escluse	-					esclusi
				Aree attrezzate per lo sport	escluse	-					escluse
				Aree a verde	misurate separatamente	10% quota millesimale di comproprietà					escluse
R/2	A/7 A/8	Abitazioni in villino e villa	LOCALI PER I SERVIZI COMUNI	Locali di deposito, di collegamento e per i servizi tecnici	esclusi	-					esclusi
				Beni censiti, autonomamente (locali per attività comuni)	esclusi	-					esclusi
				Portineria	esclusa	-					esclusa
				Altri, vestiboli e androni di ingresso	esclusi	-					esclusi misurati separatamente
R/4	C/6	Box e posti auto di pertinenza delle abitazioni	ALTRE PARTI COMUNI	Beni censiti autonomamente (alloggio del portiere)	esclusi	-					esclusi
				Vani scale, vani ascensore e pianerottoli	esclusi	-					esclusi misurati separatamente
				Autorimesse di uso comune	misurate separatamente	20% superficie posto auto					
				Box per auto	misurati separatamente (9)	50%					

(9) Sono misurati al netto dei muri.

E. COMPRAVENDITA FRAZIONATA DI IMMOBILI PER UFFICI

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A		PRASSI COMPARATE							
					CATASTO (*) (cfr. tavola 9)		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES (cfr. tavola 10)		RICS (cfr. tavola 11)	
					Utilizza superficie catastale (1)				Utilizzano superficie commerciale (2)		Utilizza NIA (3)	
Fu- ture	At- tuali	Destinazione funzionale	Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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 o laboratori professionali	LOCALI PRINCIPALI	Uffici	inclusi	100%			inclusi	100%	inclusi	
				Uffici direttivi	inclusi	100%			inclusi misurati separatamente	100% (4)	inclusi	
				Area conferenze	inclusi	100%			incluse dichiarate separatamente	100% (4)	inclusi	
				Locali per elaborazione dati	inclusi	100%			cfr. allegato C (5)		inclusi	
				Reception/centralino	inclusi	100%			inclusi	100%	inclusi	
				Cucine al piano, aree di attesa e di ristoro	inclusi	100%			cfr. allegato C (6)		inclusi	
			ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	Archivi e locali di servizio al piano	inclusi	100%			cfr. allegato C (6)		incluse	
				Bagni, antibagni, gabinetti	inclusi	100%			inclusi	100%	esclusi	
				Ripostigli per la manutenzione e la pulizia, armadi a muro, guardaroba	inclusi	100%			inclusi	100%	inclusi solo se con accesso da superfici usabili	
				Locali tecnologici dell'unità immobiliare					cfr. allegato C (7)		esclusi	
				Ingressi e corridoi usati in comune con altri occupanti	inclusi (se compresi nell'unità)	100%			esclusi	-	esclusi	

(*) D.P.R. n. 138/1998.

NOTE – Per le definizioni delle superfici cfr. allegato B

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. Le celle bianche indicano le discordanze tra le best practice confrontate.

(1) I fini impositivi impliciti nella formazione e nella revisione di estimi e classamenti da parte degli Uffici del Territorio e delle amministrazioni comunali (D.P.R. n. 138/1998) riguardano la stima del valore commerciale delle unità immobiliari (e quindi la relativa misurazione delle superfici), escludendo i casi di locazione delle unità stesse.

(2) Nella valutazione del valore di mercato degli uffici, la superficie è misurata secondo il criterio di quella commerciale. La superficie misurata è considerata al 100% dagli operatori che preferiscono applicare ai prezzi parametri di stima in funzione della destinazione d'uso delle superfici, piuttosto che ragguagliare le superfici stesse. Per questo motivo misurano separatamente quelle che assolvono funzioni che secondo il valutatore hanno sul mercato prezzi diversi. Nella valutazione del prezzo di affitto è utilizzata in genere la superficie affittabile netta.

(3) È la superficie misurata all'interno dei muri perimetrali ed esclude i muri esterni ed interni, le colonne, i pilastri, i condotti verticali e qualsiasi altra sporgenza interna. Fanno eccezione i muri interni non portanti, che sono compresi se racchiudono una superficie inclusa nel computo della Net Internal Area. Sono escluse le porzioni di superficie con altezza interna < cm 150.

(4) Queste superfici sono apprezzate rispetto a quelle considerate principali.

(5) Sono superfici misurate separatamente e apprezzate, oppure no.

(6) Le superfici destinate a determinate funzioni vengono deprezzate, anche se sono localizzate al piano degli uffici. Oppure, tutte le superfici al piano sono valutate allo stesso prezzo, eccetto quelle apprezzate.

(7) Generalmente sono esclusi. Uno degli operatori li include se sono al piano e dedicati esclusivamente all'unità.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A		PRASSI COMPARATE						
					CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS
Future	Attuali	Destinazione funzionale			utilizza superficie catastale				Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA
			Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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%			inclusi	100%	inclusi
				Corridoi e altre aree di circolazione	inclusi	100%			inclusi	100%	inclusi
				Percorsi d'esodo verso le uscite di sicurezza	inclusi	100%			inclusi (8)	100%	esclusi
				Scale interne	incluse proiezione orizzontale (9)	100%			incluse proiezione orizzontale (9)	100%	escluse
				Archivi/depositi seminterrati comunicanti	inclusi	100%			cfr. allegato C (10)		inclusi
				Archivi/depositi interrati non comunicanti	inclusi	25%			cfr. allegato C (10)		inclusi
			ACCESSORI COMPLEMENTARI	Archivi/depositi interrati comunicanti	inclusi	50%			cfr. allegato C (10)		inclusi
				Archivi/depositi interrati non comunicanti	inclusi	25%			cfr. allegato C (10)		inclusi
				Cantine	incluse (11)	comunicanti 50% non comunicanti 25%			cfr. allegato C (12)		incluse (8)
				Mense	incluse	comunicanti 50% non comunicanti 25%			cfr. allegato C (10)		incluse

(8) Sono inclusi perché generalmente assolvono anche altre funzioni (tipo disimpegno, passaggio ecc.).

(9) Una sola volta, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

(10) Sono superfici misurate separatamente e deprezzate rispetto a quelle con funzionalità considerate principali oppure sono ragguagliate a quest'ultime.

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

(12) Non è una prassi condivisa computare la loro superficie ragguagliata nel calcolo della superficie commerciale. Uno degli operatori le esclude dal computo.

CATEGORIE CATASTALI			PRASSI COMPARATE											
			CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS					
Future	Attuali	Destinazione funzionale	ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	Utilizza superficie catastale		Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA						
				Critero di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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			
T/7	A/10	Uffici, studi e laboratori professionali	DIPENDENZE ESCLUSIVE	Balconi	inclusi misurati separatamente	10%			esclusi		inclusi (13)			
				Terrazze	incluse misurate separatamente	10%			escluse (14)					
				Aree scoperte e a verde	incluse misurate separatamente	10%			cfr. allegato C (15)		escluse			
				DIPENDENZE DI USO COMUNE	Cortili, portici e simili	misurati separatamente	max 10% della consistenza unità immobiliare			cfr. allegato C (16)		esclusi		
					Aree destinate a parcheggi coperti e scoperti	misurate separatamente	maz 10% della consistenza unità immobiliare			(17)		escluse (18)		
					Aree attrezzate per lo sport	misurate separatamente	maz 10% della consistenza unità immobiliare			escluse dichiarate separatamente	considerate nel prezzo	escluse		
					Aree a verde	misurate separatamente	max 10% della consistenza unità immobiliare			escluse dichiarate separatamente	considerate nel prezzo	escluse		
				LOCALI PER I SERVIZI COMUNI	Locali di deposito, di collegamento e per i servizi tecnici	esclusi	-			esclusi	-	esclusi		
					Locali per attività comuni (19)	classati a parte	-			esclusi misurati separatamente	considerati nel prezzo			
Portineria	esclusa	-				esclusa	-	esclusa						

(13) Sono esclusi se costituiscono accesso essenziale all'unità.

(14) In casi particolari di affaccio, sono considerate nella stima del valore dell'ufficio cui servono.

(15) Sono generalmente escluse. Uno degli operatori le esclude, ma le considera nel prezzo dell'unità immobiliare di pertinenza.

(16) Sono generalmente esclusi. Uno degli operatori li esclude, ma, se sono di particolare pregio, li considera nel prezzo.

(17) I parcheggi di uso o di interesse pubblico sono esclusi. Quelli privati sono in genere dati in locazione ai diversi utilizzatori a prezzo di mercato per numero di posti auto.

(18) Va indicato il numero e il tipo di spazi.

(19) 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 utilizzatori.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE								
				CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS		
Future	Attuali	Destinazione funzionale		Utilizza superficie catastale		Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA				
			Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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 R/4	A/10	Uffici, studi e laboratori professionali	ALTRE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO	Atri, vestiboli e androni di ingresso	esclusi	-			esclusi	-	esclusi	
				Beni censiti autonomamente (alloggio del portiere)	classati a parte	-			esclusi	-		
				Vani scale, scale antincendio, vani ascensori	esclusi	-			esclusi	-	esclusi	
				Sbarchi tamponati	esclusi	-			esclusi	-	esclusi	
				Sbarchi non tamponati					inclusi (20)		inclusi (21)	
	C/6 C/7	Box e posti auto di pertinenza degli uffici		POSTI AUTO DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	Box per auto	misurati separatamente (22)	100%			misurati separatamente (23)	per numero di posti auto	esclusi (24)
					Locali accessori annessi ai box	misurati separatamente (22)	50%			misurati separatamente (22)	(25)	
					Posti auto coperti e scoperti	misurati separatamente	100%			misurati separatamente (23)	per numero di posti auto	esclusi (24)
					Spazi di accesso e manovra						esclusi	esclusi

(20) In genere sono usati esclusivamente dall'occupante l'unità, per cui costituiscono ingresso all'unità immobiliare stessa.

(21) Non sono inclusi se costituiscono ingresso all'unità immobiliare o se sono usati in comune da più occupanti l'edificio.

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

(23) Al prezzo di vendita dell'unità immobiliare va aggiunto quello dei posti auto (compresi gli eventuali locali accessori), valutati a corpo.

(24) Va indicato il numero di posti auto.

(25) Da computare al relativo box auto.

F. COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI IMMOBILI CIELO-TERRA PER UFFICI

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE							
				CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES (cfr. tavole 12a e 12b)		RICS	
Fu- ture	At- tuali	Destinazione funzionale		Utilizza superficie catastale				Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA	
				Critero di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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
T/7	A/10	Uffici, studi e laboratori professionali	Unità immobiliari					(1)		(1)	
			Dipendenze di uso comune					(2)		escluse	
			Locali di deposito, di collegamento e per i servizi tecnici					esclusi	-	esclusi	
			Locali per attività comuni					cfr. allegato C (3)		inclusi	
			Portineria					cfr. allegato C (4)		inclusa nell'atrio	
			Altri vestiboli e androni d'ingresso					inclusi	100%	inclusi misurati separatamente (5)	
			Beni censiti autonomamente (alloggio del portiere)					cfr. allegato C (6)		inclusi	
			Vani scale, scale antincendio, vani ascensori					esclusi	-	esclusi	
			Sbarchi tamponati					esclusi	-	esclusi	
			Sbarchi non tamponati					inclusi (7)		inclusi (8)	

NOTE - Per le definizioni delle superfici cfr. allegato B

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. Le celle bianche indicano le discordanze tra le best practice confrontate.

(1) I criteri di misura delle singole unità immobiliari e dei posti auto di pertinenza esclusiva sono quelli indicati nella sezione [E].

(2) I criteri di inclusione ed esclusione di queste superfici, nella misurazione di quella vendibile o affittabile, sono quelli indicati nella sezione [E], fatta eccezione per i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni. Se l'immobile è acquistato (o affittato) per utilizzo diretto, sono misurati separatamente e considerati nel prezzo. In caso contrario, e se sono (o saranno) affittati ai locatari delle diverse unità immobiliari, sono misurati e valutati separatamente.

(3) Queste superfici vengono misurate separatamente. Nel calcolo della superficie commerciale vengono incluse o sono considerate nel prezzo.

(4) Generalmente è compresa nell'atrio. Un operatore, però, la include solo se l'edificio ha un unico occupante.

(5) Sono escluse le porzioni usate da più occupanti l'edificio e quelle che sono indispensabili per l'accesso all'edificio.

(6) Queste superfici in genere vengono incluse nel calcolo della superficie complessiva, ma qualche operatore le include solamente se l'alloggio ha cambiato, o cambierà, la sua destinazione d'uso.

(7) Sono inclusi se costituiscono ingresso alla/alle unità immobiliari o se sono usati da un unico occupante l'edificio.

(8) Sono inclusi solamente se usati da un unico occupante o se non costituiscono ingresso principale.

G. COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI UNITÀ COMMERCIALI A DESTINAZIONE ORDINARIA

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A		PRASSI COMPARATE							
					CATASTO (cfr. tavola 13)		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES (*) (cfr. tavola 14)		RICS (cfr. tavola 15)	
					Utilizza superficie catastale		Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA per usi speciali (1)			
Fu-ture	At-tuali	Destinazione funzionale	Critero di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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		
T/1	C/1	Negozi e locali assimilabili	NEGOZIO SU UNO O PIÙ LIVELLI DI PIANO	Superficie di vendita (piano terreno)	inclusa	100%			inclusa misurata separatamente	100%	inclusa (definita Retail Area - RA)	
T/2	C/3	Laboratori artigiani		Superficie di vendita (piano interrato)	inclusa	100%			cfr. allegato C (2)		inclusa (definita Retail Area - RA)	
				Superficie di vendita (piano primo)	inclusa	100%			cfr. allegato C (2)		inclusa (definita Retail Area - RA)	
				Soppalco adibito alla vendita	incluso	100%			cfr. allegato C (2)		inclusa (definito Retail Area - RA)	
				Retronegozio (magazzino/servizi) (3)	incluso misurato separatamente	50%			incluso misurato separatamente	ragguaglio secondo stima (4)	incluso in RA se racchiuso da muri non portanti (5)	
				Retronegozio (uffici) (3)	incluso misurato separatamente	50%			incluso misurato separatamente	ragguaglio secondo stima (4)	incluso in RA racchiuso da muri non portanti (5)	
				Locali non comunicanti adibiti a magazzino	inclusi misurati separatamente	25%			incluso misurato separatamente	ragguaglio secondo stima (6)		
				Scale interne	incluse proiezione orizzontale (7)	100%			escluse proiezione orizzontale (7)	100%	escluse (8)	
				Balconi e terrazze suscettibili di utilizzo	inclusi misurati separatamente	10%			inclusi misurati separatamente	ragguaglio secondo stima	inclusi (9)	
Balconi e terrazze non suscettibili di utilizzo			esclusi	-			inclusi (9)					

(*) Hanno collaborato: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Praxi Spa.

NOTE – Per le definizioni delle superfici cfr. allegato B

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. Le celle bianche indicano le discordanze tra le best practice confrontate.

(1) Il criterio di misura è quello della Net Internal Area. Essa è misurata all'interno dei muri perimetrali, ma esclude i pilastri e i muri portanti interni, i muri interni non portanti che racchiudono superfici escluse, le superfici dei servizi igienici e quelle delle scale. Per usi speciali, negozi e piccoli supermercati, è definita la Retail Area, che viene misurata separatamente. Essa comprende, oltre l'area destinata alla vendita, anche le superfici per i magazzini e i servizi ausiliari (uffici, spogliatoi, ecc.) se sono racchiusi da muri non portanti.

(2) Queste superfici sono sempre misurate separatamente: o sono deprezzate rispetto al valore stimato per la superficie di vendita al piano terreno oppure sono ragguagliate a questa. I coefficienti di ragguaglio indicati dagli operatori presentano, tra loro, differenze di piccola entità.

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

(4) I coefficienti di ragguaglio utilizzati, quando indicati, presentano notevoli differenze.

(5) Se racchiuse da muri portanti queste superfici sono comprese in quelle con destinazione diversa dalla vendita (magazzino - Storage Area - o area adibita a servizi ausiliari di supporto alla vendita - Ancillary Areas). I servizi igienici sono comunque esclusi (compresi i muri che li racchiudono).

(6) I coefficienti di ragguaglio indicati sono approssimativamente del 20 - 25%.

(7) Una sola volta, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

(8) Sono esclusi anche i muri che le racchiudono.

(9) Sono esclusi solo se costituiscono accesso essenziale all'unità.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A		PRASSI COMPARATE							
					CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS	
Fu- ture	At- tuali	Destinazione funzionale			Utilizza superficie catastale				Utilizzano superficie commerciale		Utilizza NIA (per usi speciali)	
					Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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	DIPENDENZE ESCLUSIVE	Aree scoperte suscettibili di utilizzo	incluse misurate separatamente	20%			incluse misurate separatamente	ragguaglio secondo stima		
T/2	C3	Laboratori artigiani		Aree scoperte non suscettibili di utilizzo					escluse	-		
R/4	C/6 C/7	Box e posti auto		Accessori e dipendenze in comune con altre unità immobiliari	esclusi o indicati separatamente (10)	max 10-20% consistenza unità immobiliare			inclusi	-		
				Posti auto di pertinenza esclusiva	classati a parte			misurati separatamente (11)	numero di posti auto	esclusi misurati separatamente (12)		

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

(11) Sono misurati per numero di posti auto e valutati separatamente.

(12) Con l'indicazione del numero e tipo di spazi.

H. COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI UNITÀ COMMERCIALI A DESTINAZIONE SPECIALE

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE							
				CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES (*)		RICS	
				(1)				Utilizzano superficie di vendita (2)		Utilizza GIA (3)	
				Critero di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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
Z/3	D/8	Unità immobiliare per funzioni terziario-commerciali	Superficie di vendita (settore alimentare)					misurata separatamente	100%	inclusa (4)	
			Superficie di vendita (settore non alimentare)					misurata separatamente	100%	inclusa (4)	
			Area adibita a magazzino, deposito, confezionamento merce					cfr. allegato C (5)		inclusa (4)	
			Area adibita a servizi, mense, uffici					cfr. allegato C (6)		inclusa (4)	
			Gallerie dei centri commerciali					escluse	-		
			Locali tecnici					esclusi	-	inclusi misurati separatamente	
			Area estrema di proprietà (anche a parcheggi)					cfr. allegato C (6)		inclusa eccetto piazzole carico e scarico	
			Autorimessa					misurata separatamente	(7)		

NOTE - Per le definizioni delle superfici cfr. allegato B.

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. Le celle bianche indicano le discordanze tra le best practice confrontate.

(1) Per questo tipo di unità immobiliari non si determina la consistenza catastale ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, anche se nei conteggi di stima le superfici sviluppate degli edifici sono misurate e indicate. Nella revisione degli estimi da parte degli uffici del Territorio, la determinazione del valore per le categorie speciali si effettua con stima diretta degli immobili (in base al criterio del valore di riproduzione o reddituale).

(2) Ai fini della valutazione per capitalizzazione dei redditi la sola superficie considerata è quella di vendita (per la definizione cfr. allegato B).

(3) La Gross internal Area è misurata all'interno dei muri perimetrali e comprende tutte le superfici che essi racchiudono (anche i balconi non sporgenti dal filo del fabbricato). Sono escluse le tettiolte (misurate e indicate separatamente).

(4) Sono però misurate e indicate separatamente le superfici degli atrii a tutta altezza, quelle degli eventuali balconi non sporgenti, dei corridoi per le uscite di sicurezza, delle trombe delle scale, dei vani ascensore e quelle con altezza < cm 150.

(5) Se si utilizza il metodo di valutazione comparativo, le aree destinate a magazzino, deposito e confezionamento merce sono valutate separatamente oppure tutte le aree non di vendita sono ragguagliate a quella di vendita (prassi adottata da uno degli operatori).

(6) Viene misurata, ma non è soggetta a valutazione; un solo operatore considera nel prezzo i parcheggi eccedenti gli standard urbanistici.

(7) I posti auto eccedenti gli standard urbanistici previsti sono valutati separatamente, se è possibile localarli a terzi.

I. COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE							
				CATASTO		MERCATO DI MILANO (cfr. tavola 16)		BEST PRACTICES (*) (cfr. tavola 17)		RICS (cfr. tavola 18)	
Fu- ture	At- tuali	Destinazione funzionale	(1)	Utilizza superficie commerciale		Utilizzano superficie lorda di pavimento		Utilizza GIA (2)			
				Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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/1	D/1 D/7	Unità immobiliare per funzioni produttive	Piano tereno			incluso	100%	incluso misurato separatamente	100%	incluso	
			Soppalco (box uffici)			incluso	100%	incluso (3)	100%	incluso	
			Area sottostante soppalco			inclusa	100%	inclusa misurata separatamente	(4)	inclusa	
			Piano seminterrato con accesso carrabile			(5)		cfr. allegato C (6)		incluso	
			Piano interrato con accesso carrabile			(5)		cfr. allegato C (6)		incluso	
			Piano primo con accesso carrabile (7)			(5)		cfr. allegato C (6)		incluso	
			Piano senza accesso carra- bile (collegati con montaca- richi)			(5)		cfr. allegato C (6)		incluso	
			Piani senza rampe e montacarichi (8)			(5)		cfr. allegato C (6)		incluso	
Piano adibito a uffici			(5)			misurato separatamente	(9)				

(*) Hanno collaborato: CB Richard Ellis, Healey & Baker – Dir. Industriale, Jones Lang LaSalle, Praxi Spa.

NOTE – Per le definizioni delle superfici cfr. allegato B.

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. Le celle bianche indicano le discordanze tra le best practice confrontate.

(1) Per questo tipo di unità immobiliari non si determina la consistenza catastale, anche se nei conteggi di stima le superfici sviluppate degli edifici sono misurate. Nella revisione degli estimi da parte degli uffici del Territorio, la determinazione del valore per le categorie speciali si effettua con stima diretta degli immobili (in base al criterio del valore di riproduzione o reddituale).

(2) la Gross Internal Area è la superficie di un edificio misurata al livello di ogni pavimento, al netto dei soli muri perimetrali. Sono escluse le superfici relative a balconi e terrazze sporgenti, passaggi coperti, tettoie e scale di sicurezza esterne.

(3) Gli uffici sono compresi nella misurazione del corpo dell'edificio, se la loro superficie rientra nello standard del 10 - 15% di quella coperta complessiva.

(4) Il coefficiente di ragguaglio applicato alla superficie misurata dipende dall'altezza dell'ambiente e dal suo utilizzo. Può anche essere computato al 100%.

(5) I dati riportati dalla Camera di Commercio non contengono riferimenti a piani diversi da quello terreno, né a eventuali fabbricati accessori. Sono, perciò, da considerarsi relativi al caso di un capannone industriale ad un solo piano.

(6) Le superfici dei diversi piani sono sempre misurate separatamente e comprese in quella vendibile o affittabile. Vengono poi deprezzate rispetto al valore stimato per il piano terreno oppure ragguagliate a questa stessa superficie.

(7) Generalmente la portata del solaio consente la movimentazione con automezzi anche all'interno.

(8) Si tratta di locali collegati da scale e ascensori civili, presenti solamente in vecchie tipologie industriali, generalmente adibiti ad archivio.

(9) Viene misurato e valutato separatamente.

CATEGORIE CATASTALI			ELEMENTI COSTITUTIVI Per le definizioni cfr. allegato A	PRASSI COMPARATE							
				CATASTO		MERCATO DI MILANO		BEST PRACTICES		RICS	
Fu- ture	At- tuali	Destinazione funzionale				Utilizza superficie		Utilizzano superficie lorda di pavimento		Utilizza GIA	
				Criterio di misura della superficie	% considerata di superficie misurata	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/1	D/1 D/7	Unità immobiliare per funzioni produttive	Fabbricati accessori (corpo a uffici)					misurati separatamente	(10)		
			Aree scoperte (spazi di manovra, rampe di accesso, stoccaggio merce)			incluse misurate separatamente	10%	escluse (11)	-	escluse	
			Area scoperte (parcheggi)			incluse misurate separatamente	10%	escluse (11)	-	escluse	
			Aree scoperte (ulteriormente edificabili)					misurate separatamente	(12)	escluse	

(10) Vengono misurati e valutati separatamente.

(11) Queste superfici non sono soggette a valutazione, ma vengono misurate.

(12) Viene calcolato il residuo edificabile e la relativa superficie, se esistente, è valutata separatamente.