

# Corso di estimo D

---

## La stima della consistenza commerciale di un immobile

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## La misura della consistenza

---

- Nell'ambito dell'analisi delle fonti del mercato immobiliare riguarda il **parametro tecnico** per la misura della consistenza del bene oggetto di stima.
- La lettura tecnica e la prassi convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale** secondo le indicazioni di riferimenti condivisi
- La **Norma UNI 10750**
  - La norma, approvata nel 1998, stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico.
  - Le indicazioni metodologiche fornite **dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## La misura della consistenza

---

- La superficie commerciale è pari alla somma di
  - **superfici coperte calpestabili** comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - **superfici ponderate** degli:
    - Spazi ad **uso esclusivo** (terrazze, balconi, patii e giardini);
    - **Pertinenze** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)
- i criteri per la misurazione delle superfici coperte sono:
  - **pareti portanti** misurate al 100% se non confinanti con altre proprietà, al 50% se confinanti.
  - **pareti interne** al 100%.

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Coefficienti di differenziazione per le pertinenze

---

### Norma UNI 10750:

| Tipo di pertinenza                     | Coefficiente di differenziazione |
|--|----------------------------------|
| Patii e porticati                      | 0,35                             |
| Balconi e terrazze scoperti            | 0,25                             |
| Balconi e terrazze coperte su tre lati | 0,35                             |
| Verande                                | 0,60                             |
| Giardini di ville e villini            | 0,15                             |
| Giardini di appartamenti               | 0,10                             |

LA NORMATIVA UNI PUO' ESSERE INTEGRATA CON ALTRE FONTI DI MERCATO IMMOBILIARE

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# Coefficienti di differenziazione per le pertinenze

---

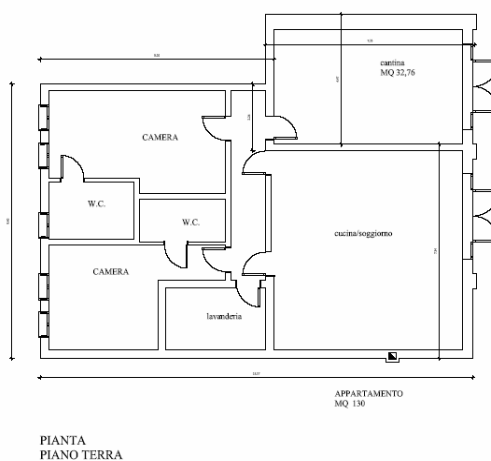
| <b>Tipo di pertinenza differenziazione</b> | <b>Consulente immobiliare:<br/>Coefficiente di</b> |
|--|--|
| Cantine e solai inabitata                  | 0,20   |
| Taverne e seminterrati di ville e villini  | 0,50   |
| Camere a tetto o soffittate                | 0,33   |

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

## Esempio

---



---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# Superficie commerciale dell'immobile

---

- La superficie commerciale dell'immobile è 137 MQ articolati come segue:
- Appartamento 130mq di superficie commerciale;
- Superficie commerciale del magazzino è di 32.76mq che ponderati per 0,2 danno luogo a 6.55mq di superficie commerciale;

| LOCALE        | S.Lorda          | Coeff | Sup. Comm.    |
|---------------|------------------|-------|---------------|
| Appartamento  | 130 mq           | 1     | 130 mq        |
| Cantina       | 32,76 mq         | 0.2   | 6,55 mq       |
| <b>TOTALE</b> | <b>162,76 mq</b> |       | <b>137 mq</b> |

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08

# APPROFONDIMENTI

---

- Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma: pp. 23-30 e 83-102
- Orefice (2007), *Estimo civile*, Utet, Torino
- Forte F. De Rossi B. (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano: pp. 77-100 e 137-141
- Simonotti M. (1989) *Fondamenti di metodologia estimativa*, Liguori editore.
- Tecnoborsa (2000). *Codice delle valutazioni immobiliari*. Roma

---

Prof Raffaella Lioce A.A. 2007-08