

INDICAZIONI ED AVVERTENZE

Il Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia viene redatto dal "Comitato di Listino" a cura di Pro- Brixia Azienda Speciale della Camera di Commercio. Per un corretto utilizzo del presente Listino è fondamentale evidenziare due concetti importanti: Valore e Prezzo.

Valore: Aspetto economico che cerca di prevedere il probabile prezzo equo, attribuibile ad un bene in un determinato mercato di scambi. Corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, alla data della valutazione, fra un venditore ed un acquirente entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che le parti agiscano in modo informato, prudente e senza costrizioni" (IVS 3.1- EVS - t-2012 TEGoVA).

Prezzo: Ammontare richiesto, offerto o pagato per un bene o servizio. In uno scambio che è stato concluso, il prezzo di vendita, sia esso noto o meno, è un fatto storico. Per motivi legati alla capacità finanziaria, a motivazioni ed interessi particolari di un dato acquirente e/o del venditore, il prezzo può, o non può, avere alcuna relazione con il valore. Il prezzo è generalmente l'indicazione di valore di un particolare acquirente e/o venditore in circostanze particolari (IVS GAVP 4.2).

COME LEGGERE I DATI

Il Listino espone i "valori" degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali, produttivi, aree edificabili residenziali e produttive. Nella sezione agraria vengono esposti i valori dei terreni agricoli suddivisi in Regioni Agrarie. I valori dei fabbricati residenziali sono espressi in metri quadri (m²) per superficie commerciale misurata come indicata nel presente listino e la categoria "nuovo" si riferisce ad immobili ultimati a nuovo e/o completamente ristrutturati (con classi energetiche A1_A2_A3_A4 secondo la DGR X/3868 del 17/07/2015 e secondo le prescrizioni antisismiche previste per legge).

I valori dei fabbricati residenziali sono stati suddivisi secondo le seguenti vetustà: "nuovo/ristrutturato" da 0 a 5 anni, "recente" da 10 a 20 anni, "Agibile 1" da 30 a 40 anni, "Agibile 2" da 50 a 60 anni, "da ristrutturare" da 70 a 80 anni.

Il maggior degrado avviene nei primi 40 anni in cui si deteriorano le finiture e parzialmente le strutture portanti, mentre negli anni a seguire è molto lento. Per le classi di vetustà mancanti il valore può essere determinato per interpolazione semplice. I capannoni si intendono privi di impianti di cui alle lettere L), M), N) delle caratteristiche di riferimento pag. 14. Le aree residenziali si intendono completamente urbanizzate, il loro valore viene espresso per €/MC edificabili fuori terra e riferite alla superficie fondiaria; le aree produttive si intendono completamente urbanizzate, il valore viene espresso per €/MQ di superficie fondiaria. I valori delle aree agricole si intendono per ettaro (MQ 10.000) anche se in provincia di Brescia la misura di riferimento è il PIO' bresciano pari a mq 3.255,39 e le aree s'intendono piantumate. I valori esposti sono riferiti ad immobili al netto di Iva e tasse, liberi da vincoli e cose. Per motivi legati al Mercato Tipologico Locale, i valori indicati per i Comuni capoluogo non possono ritenersi validi per eventuali frazioni. Il Listino è indirizzato agli operatori del settore, i dati esposti sono rilevati nel mercato immobiliare, sono dati comparabili medi non ancora definiti, non influenzati da particolari esigenze, idonei alla determinazione del più probabile valore di mercato, secondo le proprie caratteristiche specifiche, sono standardizzati e rappresentano il **Valore Standard Medio nel Mercato Tipologico Locale** di riferimento, valore di partenza "Vo" secondo le caratteristiche di finitura indicate.

Avvertenze generali inerenti i criteri di valutazione

Per un corretto utilizzo i valutatori esperti devono essere in grado di interpretare, analizzare, verificare e validare i dati procedendo alla definizione del valore secondo le peculiari caratteristiche del bene oggetto di valutazione sia esso di pregio e/o con particolari caratteristiche architettoniche, culturali ed artistiche nonché secondo lo scopo dei soggetti richiedenti.

I valori delle aree urbanizzate e dei fabbricati, residenziali e produttivi, saranno suscettibili di variazioni anche in relazione alle dimensioni, all'indice di utilizzazione fondiaria e di altre particolari situazioni indicate nelle avvertenze di pag. 20 I "prezzi" scaturiranno nella fase di compravendita e risentiranno negativamente o positivamente degli effetti delle fasi di mercato. Per motivi legati alla capacità finanziaria o per motivazioni ed interessi particolari di acquirenti e venditori, il prezzo pagato potrà o non potrà avere alcune relazioni con il "valore".

Rendimento locativo

I rendimenti dei canoni di locazione sono a carattere indicativo e determinati considerando che, alla fine del ciclo di vita dell'immobile, il locatore abbia accantonato le somme necessarie alla ricostruzione del fabbricato. Come per i "prezzi degli immobili" anche i canoni subiranno l'influenza delle fasi di mercato, quindi della domanda e dell'offerta, che contribuiranno ad aumentare e/o diminuire i valori esposti.

ProBrixia Borsa Immobiliare non è responsabile dell'utilizzo dei dati indicati nel presente Listino in quanto i valori esposti sono a carattere indicativo.

RIQUALIFICAZIONI IMMOBILIARI

A seguito di eventuali interventi di riqualificazioni, i valori degli immobili (**Vv**) con vetustà maggiore o uguale a 15 anni (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), possono conseguire un incremento. Considerata la differenza tra il Valore a Nuovo (**Vn**) e il Valore di Vetustà (**Vv**) come la Perdita di Obsolescenza funzionale (**Po=Vn-Vv**) degli immobili negli anni, gli interventi di riqualificazione (effettuati nel rispetto della legislazione vigente) potrebbero consentire un incremento di valore (**Vv**) con le seguenti percentuali massime:

	Riqualificazione	Tipo di interventi includibili nella riqualificazione	Incremento massimo di valore su immobili con vetustà ≥ 15 anni
EV	Energetica (involucro)	Efficientamento energetico (a titolo di esempio: isolamento termico, strutture opache verticali e orizzontali disperdenti, strutture trasparenti, ecc....)	Max 30% di Po
EP	Energetica (impianti)	Efficientamento energetico (a titolo di esempio: impianto di climatizzazione invernale ed estiva, VMC, fotovoltaico, ecc...)	Max 20% di Po
S	Sismica	Miglioramento ed adeguamento sismico	Max 35% di Po
A	Altre riqualificazione	A titolo di esempio: facciata, serramenti interni, ascensore, eliminazione barriere architettoniche, cablatura, impianti elettrico e citofonico, acustico, inferiate, scarichi e fognature, aree esterne, riqualificazione condominiali	Max 15% di Po
	Riqualificazione completa	[30% energetica (involucro) + 20% energetica (impianti)+ 35% sismica + 15% altre riqualificazioni] x (Valore nuovo - Valore vetustà) = (EV+EP+S+A) x (Vn-Vv) = (EV+EP+S+A) x Po	100% di Po

Esempio non esaustivo - Brescia, Via Crocifissa

Si consideri di riqualificare un immobile del 1960 (60 anni) in Via Crocifissa di Rosa a Brescia, con il rifacimento dell'impianto di climatizzazione (sostituzione di generatore in pompa di calore ed impianto radiante a pavimento), elettrico e citofonico, la sostituzione dei serramenti (interni ed esterni), la sostituzione delle pavimentazioni e imbiancatura interna.

Tabella 1

	Riqualificazione	Tipo di interventi includibili nella riqualificazione	Incremento massimo di valore su immobili con vetustà ≥ 15 anni
EV+ EP	Energetica (involucro + impianti)	Strutture trasparenti + impianto climatizzazione	15% di Po
S	Sismica	nessuno	0%
A	Altre riqualificazione	impianti elettrico e citofonico, pavimentazione, intonaco, imbiancatura, serramenti interni	8% di Po
	Totale		23% di Po

La perdita dovuta all'obsolescenza funzionale è di $Po=Vn-Vv= € 3.000 - € 1.320= € 1.680$, quindi l'incremento di valore è il 23% di $Po=23\% \text{ di } €/m^2 1.680=386 €/m^2$. Il valore dell'immobile riqualificato sarà pertanto $1.320 + 386=1.706 €/m^2$.

ALTRI ESEMPI NON ESAUSTIVI

Si illustrano di seguito altri esempi utilizzabili per determinare il contributo percentuale degli interventi di riqualificazione energetica e sismica. **La vita utile media degli impianti e dell'involucro è considerata in 30 anni, mentre per le strutture è considerata di 80 anni.** Oltre all'anno di elaborazione della stima [**As**], si prende in considerazione l'anno di conclusione dell'intervento [**Ai**], poiché un intervento concluso, per esempio nel 2009, non fornisce lo stesso incremento di valore dello stesso realizzato, ad esempio, nel 2014.

PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA CON APPORTO MASSIMO DEL [30+20=50] % DI Po

Premesso che,

1. Nel caso in cui **non fosse disponibile l'APE ante e post intervento, il tecnico incaricato per la redazione della perizia, definisce [EV+EP] % fino ad un valore massimo del [30+20=50] %** in relazione alla tabella 1.

2. Nel caso di edificio **NZEB** (energia quasi zero) il valore di **[EV+EP] %** pari alla somma dei valori massimi: **[30+20=50] %**

Per gli interventi:

A. TRA IL 2007 ED IL 2015 – con ACE (Attestato di Certificazione Energetica)

Si considerano quelli:

- **successivi** all'entrata in vigore della **DGR 5018 – 26/06/2007** "Disposizioni in merito all'efficienza energetica in edilizia" ed **DGR 8745 – 22/12/2008** "Determinazioni in merito alle disposizioni di efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici" e s.m.i. e che ne devono rispettare le prescrizioni;
- **antecedenti** all'entrata in vigore della DGR 17 luglio 2015 n. 3868 "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell'approvazione dei Decreti Ministeriali per l'attuazione del decreto legislativo 192/2005.

Si prevede di rilevare il miglioramento energetico dall'**ACE (Attestato di Certificazione Energetica)**, utilizzando l'Eph (fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio) **ante e post intervento**; quindi per il calcolo si applica la formula:

(1)

$$[EV + EP] \% = \left[\left(\frac{Eph\ ante - Eph\ post}{Eph\ ante} \times 0,30 \right) + \left(\frac{Eph\ ante - Eph\ post}{Eph\ ante} \times 0,20 \right) \right] \times \left(1 - \frac{As - Ai}{30\ anni} \right)$$

Procediamo con il calcolo di EV + EP [%] con i seguenti dati:

- Intervento su involucro (pareti, solai e serramenti) ed impianto a Ghedi (BS) di abitazione unifamiliare di circa 200 m², quindi intervento su EV ed EP;
- **anno di conclusione dell'intervento di riqualificazione energetica: Ai = 2013;**
- Classe energetica iniziale: G, classe energetica finale: C;
- Impianto ante intervento: caldaia a gas tradizionale con radiatori, accumulo a gas per ACS;
- Impianto post intervento: caldaia a gas a condensazione combinata (risc.+ACS) con radiante a pavimento.
- Impianto solare termico per integrazione ACS.
- Eph ante = 354,75 kWh; Eph post= 67,25 kWh
- **anno di stima del valore: As = 2021**

Quindi applicando la formula (1):

$$[EV + EP] \% = \left[\left(\frac{354,75 - 67,25}{354,75} \times 0,30 \right) + \left(\frac{354,75 - 67,25}{354,75} \times 0,20 \right) \right] \times \left(1 - \frac{2021 - 2013}{30\ anni} \right)$$

$$(0,81 \times 0,3 + 0,81 \times 0,2) \times 0,6 = (0,243 + 0,162) \times 0,6 = 0,243 = 24,30\%$$

B. DOPO IL 2015 – con APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Si considerano quelli:

- **successivi** all'entrata in vigore della **DGR-17-luglio-2015-n.-3868** "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell'approvazione dei Decreti Ministeriali per l'attuazione del decreto legislativo 192/2005"

Si prevede di rilevare il miglioramento energetico dall'**APE (Attestato di Prestazione Energetica)**. Tale valore è pari al risparmio energetico ottenuto dall'intervento e viene calcolato sommando l'**EPgl,nren** (indice della prestazione energetica non rinnovabile) e **EPgl,ren** (indice della prestazione energetica rinnovabile) ante e post intervento. Per ottenere la % di incremento si utilizza la seguente formula (2):

$$EV + EP [\%] = \left[\left(\frac{(EP_{gl,nren} + EP_{gl,ren})_{ante} - (EP_{gl,nren} + EP_{gl,ren})_{post}}{(EP_{gl,nren} + EP_{gl,ren})_{ante}} \times 0,30 \right) + \left(\frac{(EP_{gl,nren} + EP_{gl,ren})_{ante} - (EP_{gl,nren} + EP_{gl,ren})_{post}}{(EP_{gl,nren} + EP_{gl,ren})_{ante}} \times 0,20 \right) \right] \times \left(1 - \frac{As - Ai}{30\ anni} \right)$$

Procediamo con il calcolo di EV + EP [%] con i seguenti dati:

- **Intervento su involucro (pareti, solai e serramenti) ed impianto a Brescia (BS) – Abitazione unifamiliare di circa 200 m²**, intervento su EV ed EP;
- **anno di conclusione dell'intervento di riqualificazione energetica: Ai = 2020;**
- Classe energetica iniziale: F, Classe energetica finale: A4;
- Impianto ante intervento: caldaia a gas tradizionale combinata (riscaldamento e ACS) con radiatori;
- Impianto post intervento: pompa di calore combinata (riscaldamento e ACS) con radiatori e valvole termostatiche;
- Impianto solare fotovoltaico con accumulo;
- EPgl,nren ante = 266,93 kWh; EPgl,nren post= 35,03 kWh; EPgl,ren ante = 0,39 kWh; EPgl,ren post= 95,64 kWh; **anno di stima del valore: As = 2021**

Quindi applicando la formula (2):

$$EV + EP [\%] = \left[\left(\frac{(266,93+0,39)-(35,03+95,64)}{(266,93+0,39)} \times 0,3 \right) + \left(\frac{(266,93+0,39)-(35,03+95,64)}{(266,93+0,39)} \times 0,2 \right) \right] \times \left(1 - \frac{2021-2020}{30 \text{ anni}} \right) = (0,511 \times 0,3 + 0,511 \times 0,2) \times 0,95 = (0,1533 + 0,1022) \times 0,95 = 0,2427 = \mathbf{24,27\%}$$

PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE SISMICA CON APPORTO MASSIMO 35% DI Po

Premesso che, nel caso in cui **non fosse disponibile la classificazione sismica ante e post intervento, il tecnico incaricato per la redazione della perizia, definisce S % fino ad un valore massimo del 35 % in relazione alla tabella 1**, per tali interventi si prevede di rilevare la classe di Rischio sismico della costruzione come la peggiore tra la Classe PAM (Perdita Annuale Media) e la Classe IS-V (Indice di Sicurezza) con la formula (3) ¹:

$$S \text{ espresso in } [\%] = \text{MIN} \left\{ \begin{array}{l} \frac{PAM_{ante} - PAM_{post}}{PAM_{ante}} \times 0,35 \times \left(1 - \frac{As-Ai}{80 \text{ anni}} \right) \\ \frac{IV-S_{ante} - IV-S_{post}}{IV-S_{ante}} \times 0,35 \times \left(1 - \frac{As-Ai}{80 \text{ anni}} \right) \end{array} \right.$$

Procediamo con il calcolo di S con i seguenti dati:

- **anno di conclusione dell'intervento di riqualificazione sismica: Ai = 2009**
- miglioramento sismico 100% (= adeguamento sismico alla norma in vigore)
- la peggiore classe sia la PAM; PAM_{ante} = 7,5% PAM_{post} = 0,5%
- **anno di stima del valore: As = 2021**

Quindi applicando la formula (3) si ottiene:

$$S = \frac{0,075 - 0,005}{0,075} \times 0,35 \times \left(1 - \frac{2021 - 2009}{80 \text{ anni}} \right) = 0,93 \times 0,35 \times 0,85 = 0,2767 = \mathbf{27,67\%}$$

Nel caso la classe peggiore sia la IV-S si procede in maniera del tutto analoga utilizzando nella formula precedente valore di IV-S_{ante} e IV-S_{post}. Nel caso di interventi successivi al 2016 gli anni la vita utile media può essere ridefinita come da documenti progettuali.

Il presente contributo è stato elaborato dal **gruppo di studio** sulla riqualificazione degli immobili, costituito dalla Borsa immobiliare, e composto da (in ordine alfabetico per organismo di appartenenza):

Associazione Artigiani

Sig. Bortolo Agliardi
Ing. Luca Fornoni
Ing. Mario Piovanelli
Ing. Davide Riva

Collegio Geometri

Geom. Silvio Maruffi

Ordine Architetti

Arch. Pietro Bianchi

Borsa Immobiliare

Geom. Demetrio Rossi
Geom. Gianbattista Quecchia

Ordine degli Ingegneri

Ing. Ippolita Chiarolini,
coordinatrice del gruppo di studio
Ing. Mauro Carbone

Collegio Costruttori

Geom. Alberto Silvioli
Ing. Angelo Grazioli

A cui vanno i più sentiti ringraziamenti per la proficua collaborazione.

¹ Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) n. 58 del 28.2.2017, come modificato dal Decreto Ministeriale 7 marzo 2017, n. 65, all'Allegato A, stabilisce le Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni di attribuire ad ogni immobile una classe di Rischio basata su due parametri (1) la Perdita Annuale Media attesa (PAM) e (2) l'indice di sicurezza per la vita (IS-V) della struttura. Il PAM è assimilato al costo di riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici che si manifesteranno nel corso della vita della costruzione, ripartito annualmente ed espresso come percentuale del costo di ricostruzione. Si individua la Classe di Rischio della costruzione scegliendo il peggiore tra PAM e IS-V.

CARATTERISTICHE CHE INFLUENZANO IL VALORE IMMOBILIARE

AREE EDIFICABILI	
Aspetti morfologici Stratigrafia	Riferita alla portata del terreno: eventuali oneri positivi o negativi nell'esecuzione delle fondazioni in terreni paludosi, rocciosi, argillosi, sabbiosi, ghiaiosi
Pendenza del terreno	Incide sul costo di costruzione, attribuisce oneri negativi se non pianeggiante; ripido, collinare, pianeggiante.
Aspetti di posizione ubicazione	Influenza il valore secondo la posizione all'interno del tessuto urbano, secondo le zone centrali, semi-centrali e periferiche, sia nel capoluogo che nelle frazioni.
Affaccio Panorama Contesto ambientale	Fattore determinante del numero di potenziali soggetti interessati ad acquistare il terreno secondo la posizione, rispetto all'ubicazione, all'interno di una zona omogenea nel tessuto urbano. Il panorama è il fattore determinante il valore di un immobile, specialmente in zona turistica ma anche in posizioni strategiche centrali di attici, nel mercato tradizionale. Il contesto ambientale influisce nella determinazione del valore in quanto valorizza o svaluta la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo la tipologia edilizia ed il contesto sociale.
Servizi e trasporti	Il fattore trasporti incide in modo abbastanza sensibile in quanto facilitazione al movimento urbano ed extraurbano, soprattutto per le attività commerciali, direzionali ed industriali.
Parcheggi pubblici	Considerato l'elevato numero di autoveicoli in dotazione alle famiglie, i parcheggi pubblici sono molto apprezzati ed influiscono sulla desiderabilità o meno del bene.
Inquinamento	Tipo acustico, atmosferico, elettromagnetico o del suolo.
Bonifiche ambientali	Costi da sottrarre al valore, per eventuali lavori di bonifica del sottosuolo e del sopra suolo, nel caso gli stessi siano inquinati.
Edificabilità e taglia	I lotti di area edificabile urbanizzata hanno delle misure più o meno standardizzate in funzione delle tipologie edilizie da realizzare. Le dimensioni dei lotti contribuiscono al variare dei costi di costruzione (viabilità) ma non proporzionalmente alle superfici edificabili. Il valore dell'area non è direttamente proporzionale all'aumento dell'edificabilità salvo i casi in cui vi sia uno sfruttamento intensivo.

TERRENI AGRICOLI	
Aspetti morfologici Stratigrafia	Coltivazione del terreno: oneri positivi o negativi derivanti dalla lavorazione/coltivazione dei prodotti agricoli. Tessitura fina (argilla > 35%) tessitura media (argilla < 35% e sabbia > 65%) tessitura grossolana (argilla > 18% e sabbia > 65%).
Pendenza Orientamento	Incide sul costo della lavorazione, attribuisce oneri negativi se non pianeggiante. L'orientamento influenza il valore secondo la posizione all'interno del tessuto agricolo, esclusivamente nelle zone collinari e montane.
Aspetti di posizione	Rispetto alla viabilità principale, fronte strada: interno < 250 m da strada principale; interno > 250 m da strada principale.
Ubicazione	Fattore importante che può incidere notevolmente sul valore. I terreni possono essere ubicati in zone lontane da rischi di inondazione, zone intermedie con moderati rischi di inondazione o zone con elevato rischio (Golene).
Servizi e trasporti	Il settore trasporti incide in modo abbastanza sensibile, quali facilitazione al movimento.
Contesto ambientale	Influisce nella determinazione del valore in quanto valorizza o svaluta la zona in cui sono ubicati i terreni, secondo la tipologia rurale estensiva/intensiva/parco.
Inquinamento	Tipo acustico, atmosferico, elettromagnetico o del suolo.
Bonifiche ambientali	Costi da sottrarre al valore, per eventuali lavori di bonifica del sottosuolo e del sopra suolo, nel caso gli stessi siano inquinati.
Aspetti tipologici	Tipo di coltura: seminativo, vigneto doc-docg, uliveto ortaggi, frutteti, pascolo, bosco, altro. Irrigazione - irriguo a scorrimento, a pioggia o asciutto; forma regolare, irregolare, molto irregolare; taglia < ha 15 e 20 ha, > ha 20; lavori di livellamento costi da sottrarre; vincoli ambientali, paesaggisti e di fertirrigazione.

FABBRICATI	
Architettura e decoro	Insieme delle facciate e delle coperture con o senza fregi moderni o antichi che danno valore al fabbricato secondo il tipo di manufatti e pregio dei materiali impiegati.
Ascensore e livelli di piano	Edifici con ascensore, edifici senza ascensore.
Finiture ed impianti	Incidenza delle finiture e degli impianti tecnologici interni, normale: per quelle di edilizia tradizionale, dotazione minima di impianti necessari all'agibilità.
Parti comuni	Atrio e vano delle scale: angusto, normale, ampio, antiquato, normale, moderno; videocitofono, portiere, giardino, piscina, tennis, corte, manutenzione: scarsa, buona, ottima; finiture normali, di qualità, di lusso.
Isolamento acustico	Incidenza delle opere per l'isolamento acustico e danno per la mancata realizzazione. Il valore complessivo può essere modificato, se assente, di legge, per ottenere il certificato di agibilità, superiore per il maggior comfort ottenuto.
Stato di conservazione	Lo stato generale di conservazione delle strutture e delle condizioni manutentive generali, quindi degrado fisico e grado di obsolescenza di strutture, finiture, spazi esterni.
Aspetti di posizione Ubicazione	Posizione all'interno del tessuto urbano del capoluogo o delle frazioni, in posizione più o meno strategiche per la destinazione dell'immobile; strategica, normale, funzionale.
Affaccio	Viene considerato un fattore determinante il numero di potenziali interessati ad abitare in un immobile secondo la posizione, rispetto all'ubicazione all'interno del tessuto urbano.
Panorama (turistico o di pregio ambientale)	E' un fattore determinante per il valore di un immobile, specialmente in zona turistica ma anche in posizioni strategiche centrali di attici, nel mercato tradizionale.
Servizi e trasporti	Il fattore trasporti incide in modo abbastanza sensibile, quale fattore di facilitazione al movimento urbano ed extraurbano, soprattutto per le attività commerciali, direzionali ed industriali.
Contesto ambientale	Ha il suo peso nella determinazione del valore in quanto valorizza o svaluta la zona in cui è ubicato l'immobile secondo la tipologia edilizia ed il contesto sociale.
Parcheggi	Considerato l'elevato numero di autoveicoli in dotazione alle famiglie, i parcheggi sono molto apprezzati ed influenti sulle desiderabilità o bene del bene.
Inquinamento	Acustico, atmosferico, elettromagnetico.
Aspetti economici	Certificazione energetica, il grado di finitura dell'involucro esterno e altre tecnologie innovative permettono di ottenere notevoli risparmi energetici secondo le classi di appartenenza, gli stessi possono variare.
Taglia	Coefficiente di ampiezza e composizione dei locali.
Stato locativo	Per gli immobili a reddito il valore non cambia, mentre per gli immobili locati, ma da valutare come liberi, il valore viene influenzato dal rendimento, dal tipo di contratto, dalla scadenza.

CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO PER IMMOBILI RESIDENZIALI RILEVATI

AVVERTENZE PRELIMINARI:

La presente descrizione, redatta unicamente a titolo esemplificativo e non esaustivo, è finalizzata ad indicare le caratteristiche "standard di riferimento", che sono state considerate dai rilevatori in sede di identificazione dei valori minimo e massimo, di edifici residenziali di nuova costruzione in classe energetica "A1-A2" secondo la DGR x/3868 del 17/07/2015. Le caratteristiche dei fabbricati si riferiscono alle norme di costruzione vigenti all'epoca di realizzo.

A) STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti comprendono tutte le opere che costituiscono lo "scheletro" dell'edificio; in linea generale sono costituite da fondazioni continue, travi rovesce, plinti in c.a., muratura portante in cotto e/o in conglomerato cementizio, pilastri, travi in c.a., solai in latero-c.a., solette, scale, balconi, gronde in c.a., muri di contenimento in c.a. Le strutture dell'edificio devono essere realizzate in ottemperanza a tutte le norme tecniche per le costruzioni vigenti ed essere dotate di regolare Collaudo Statico, rilasciato da Tecnico abilitato.

B) COPERTURE

Le coperture comprendono le opere realizzate in sommità agli edifici o su parte di essi (porticati, logge, ecc.) e si distinguono in:

- a falde inclinate in muricci e tavelloni con sovrastante cappa in c.a., gronde in c.a., manto di copertura in tegole curve in cotto o cemento, lattoneria in materiale metallico;
- a mansarda con struttura lignea in vista, costituita da travi principali, travetti, doppio assito, listelli di ventilazione, gronde in legno, manto di copertura in tegole curve in cotto o cemento, lattone ria in materiale metallico;
- piana con massetto di pendenza, pavimentazione galleggiante in quadrotti di cemento prefabbricati su dischi livellatori o strato di ghiaia lavata, parapetto in c.a. o ringhiera metallica verniciata.

C) MURATURE DI FACCIATA

Le murature di facciata, a completamento e/o tamponamento delle strutture, possono essere realizzate in cotto e/o in conglomerato cementizio alleggerito, realizzate in opera, di idonea stratigrafia e sezione per rispondere ai dettami di legge vigente.

D) PARETI DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne possono essere realizzate in laterizio forato e/o cartongesso, realizzate in opera, di idonea stratigrafia e sezione, per rispondere ai dettami di legge vigente.

E) ISOLAMENTI

Gli isolamenti termoacustici devono rispondere ai dettami delle leggi vigenti:

- isolamento termico delle pareti esterne mediante sistema a "cappotto" con pannelli in EPS, di idoneo spessore;
- isolamento termico delle pareti divisorie con ambienti non riscaldati, mediante pannelli in EPS/XPS o in lane minerali, entro intercapedini murarie, di idoneo spessore;
- isolamento termico dei solai di calpestio e di copertura rivolti verso esterno o ambienti non riscaldati, mediante pannelli in XPS di idoneo spessore.
- Isolamento acustico di solai e di divisorie, adottando tutti gli accorgimenti necessari a contenere le emissioni acustiche passive ed attive, entro i limiti di legge.
- Impermeabilizzazioni coperture mediante manto impermeabile in semplice o duplice strato di guaina bituminosa prefabbricata, adeguatamente armata; impermeabilizzazione murature contro-terra mediante manto impermeabile in unico strato di guaina bituminosa prefabbricata, adeguatamente armata.

F) CONDOTTI DI SCARICO E CANNE FUMARIE

Locale cucina con attacco per cappa aspirante; condotti di scarico acque nere verticali e orizzontali, interni all'edificio, realizzati in polietilene ad alta densità, con ventilazione primaria portata in copertura. Canna fumaria singola per esalazioni fumi di scarico generatore di calore con relativo comignolo in copertura.

G) SERRAMENTI E ZOCCOLINI

Finestre e portefinestre esterne in legno, laccato o verniciato, alluminio o PVC, con vetrocamera isolante e guarnizioni di tenuta sulle battute; elementi oscuranti a tapparelle in pvc o ad ante in legno o alluminio. Porte interne tamburate cieche con pannellatura a disegno e finitura laccata, con guarnizioni antirumore sulle battute, dotate di maniglia e serratura metallica.

Portoncini d'ingresso pannellati e coibentati, tipo corazzato-blindato, con serratura di sicurezza a 3 punti di chiusura.

Zoccolini in legno naturale o laccato.

H) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimentazioni, zona giorno e zona notte, in materiale ceramico monocottura di prima scelta e/o legno e/o gres porcellanato. Rivestimenti bagni e cucine in ceramica, con semplici decorazioni e/cornici. Le scale, a sagoma normale, rivestite in marmo e/o materiali analoghi, come pure le soglie di porte-finestre ed i davanzali di finestre.

I) INTONACI E TINTEGGIATURA

Le pareti interne dei locali non rivestiti e tutti i soffitti tinteggiati con idropittura lavabile, su finitura ad intonaco al civile e/o a gesso. Le pareti esterne dei tamponamenti murari tinteggiate con pittura lavabile altamente traspirante.

L) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PREDISPOSIZIONE AL RAFFRESCAMENTO

Tutti gli impianti di riscaldamento sono eseguiti nel rispetto delle normative vigenti, con il rilascio finale, da parte degli installatori, di Certificazioni atte ad attestare la regolare esecuzione delle opere a norma di legge vigente.

Impianto di riscaldamento, di tipo autonomo e/o centralizzato, composto da:

- radiatori in ghisa e/o alluminio o pannelli radianti a pavimento;
- rete di distribuzione sottopavimento in multistrato o in rame;
- generatore di calore a condensazione;
- temperatura interna controllata da cronotermostato ambiente programmabile, posizionato nella zona giorno e/o notte.

Il generatore di calore, con integrazione da fonte rinnovabile, provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Eventuale predisposizione per l'impianto di raffrescamento, mediante la posa sottotraccia del circuito frigorifero e delle scatole per l'alloggiamento delle unità interne.

M) IMPIANTO IDRICO SANITARIO E GAS

Tutti gli impianti eseguiti nel rispetto delle normative vigenti con il rilascio finale, da parte degli installatori, di Certificazioni atte ad attestare la regolare esecuzione delle opere a norma di legge vigente. Apparecchi sanitari in ceramica bianca, completi di miscelatori cromati, vasca in ghisa smaltata e/o piatti doccia in porcellana bianca. Cassette di scarico per wc a basso livello di rumorosità, con doppio pulsante. Scarichi acque luride, attacchi acqua calda e fredda per gli apparecchi sanitari. Attacco e scarico lavatrice in bagno e lavastoviglie in cucina. Scarichi acque luride, attacchi per gas, acqua calda e fredda per la cucina. Predisposizione degli attacchi sanitari escluso gli apparecchi, per vano lavanderia.

N) IMPIANTO ELETTRICO

Impianto eseguito nel rispetto delle normative vigenti con il rilascio finale, da parte degli installatori, di Certificazioni atte ad attestare la regolare esecuzione delle opere a norma di legge. Impianti ad uso civile, eseguiti a norma CEI, con materiali a marchio IMQ con conduttori flessibili sfilabili in tubazione sottotraccia in PVC pesante, completi di:

cassette di derivazione in materiale isolante;

tubazioni in PVC flessibile serie pesante;

- conduttori rigidi con grado di isolamento e sezioni calcolate, a norma di legge;
- apparecchi di comando e prese di corrente con placca frontale in alluminio anodizzato;
- colonne montanti di alimentazione delle reti per illuminazione, forza motrice, antenna TV, telefono e messa a terra;
- tutti i locali forniti di un punto luce, comandato da due o più punti nel locale, prese luce, prese forza motrice sulle pareti;
- prese F.M. comandate da interruttore con fusibili per lavatrice e lavastoviglie;
- prese telefoniche, prese TV, pulsanti suoneria nel soggiorno e nelle camere;
- Quadro elettrico generale modulare con portello anteriore cablato, completo di:
- interruttori differenziali, interruttori magnetotermici per circuito illuminazione, interruttori magnetotermici per prese F.M., trasformatore per segnalazioni acustiche;
- impianto di messa a terra completo di dispersori a croce e corda in rame;
- impianto video-citofonico;
- collegamento dai box e cantine con cavo butile flessibile nelle parti esterne e corda nelle parti interne, comprese scatole e tubazioni sottotraccia;
- predisposizione per impianto di apertura automatica del cancello esterno e porta box.

O) PARCHEGGI IN SEMINTERRATI

La valutazione tiene conto di locali chiusi (box), adibiti al parcheggio degli autoveicoli, dotati di:

- serrande basculanti metalliche con griglie di aerazione, predisposte per la motorizzazione;
- pareti e soffitti tinteggiati a tempera, su finitura ad intonaco semicivile;
- pavimentazione in ceramica e/o cemento liscio; dotazione di punto luce per ogni box.

P) SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE

Le acque bianche meteoriche devono essere separate dalle acque nere; le acque bianche devono essere recapitate in pozzi disperdenti o in corpi idrici superficiali; le acque nere devono essere collegate alla fognatura comunale, secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore della fognatura comunale stessa.

Le reti fognarie delle acque bianche e nere devono essere dotate di appositi pozzetti per garantire la corretta ispezionabilità delle reti.

L'impianto fognario dell'edificio deve essere dotato di Autorizzazione per l'immissione dello scarico di acque reflue domestiche nella pubblica fognatura, rilasciata a cura dell'Ente Gestore della fognatura comunale.

CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO PER FABBRICATI PRODUTTIVI

AVVERTENZE PRELIMINARI:

La presente descrizione, redatta unicamente a titolo esemplificativo e non esaustivo, è finalizzata ad esplicitare alcune delle caratteristiche che sono state osservate dai rilevatori in sede di valutazione, e quindi di individuazione del prezzo minimo e massimo, di edifici produttivi di nuova costruzione oggetto di valutazione. Ovviamente in sede di nuove valutazioni le caratteristiche qui enunciate devono essere considerate solo esemplificativamente senza costituire alcun vincolo valutativo, avranno un valore unicamente di riferimento sul quale effettuare le singole ponderazioni e quindi identificare la valutazione corrispondente al bene in oggetto.

Le caratteristiche dei fabbricati si riferiscono alle norme di costruzione vigenti all'epoca di realizzazione.

A) STRUTTURE PORTANTI

Le strutture comprendono tutte quelle opere che costituiscono lo scheletro dell'edificio; in linea generale sono costituite da Sottofondazioni, fondazioni continue, travi rovesce e plinti, muri perimetrali e tamponamenti verticali, pilastri, travi e coppelle – coperture.

B) COPERTURE

Realizzate secondo le normative in vigore all'epoca di realizzo possono presentarsi o con elementi prefabbricati (tipo lastre in fibrocemento) e/o con manufatti realizzati in opera, potranno avere un andamento a copertura piana o a falde inclinate. Potranno presentare una finitura esterna con impermeabilizzazione e/o guaina o con manto di copertura in coppi, tegole e/o lastre e/o materiali analoghi.

C) MURATURE ESTERNE DI FACCIATA

Le murature di facciata, a completamento e tamponamento delle strutture, possono essere realizzate con diverse tipologie di materiali in conglomerato cementizio e non, prefabbricate (Pannelli in CAP) o realizzate in opera (murature, CA, ...), di idonea stratigrafia e sezione per rispondere ai dettami di legge vigente all'epoca di realizzo.

D) PARETI DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne possono essere realizzate con diverse tipologie di materiali (forati, mattoni pieni, cartongesso, elementi prefabbricati, ...) purché garantiti ai dettami di legge vigente all'epoca di realizzo.

E) ISOLAMENTI E RISPARMIO ENERGETICO

Esecuzione degli isolamenti termici e acustici, come da prescrizioni di legge, con rilascio finale, da parte degli installatori, di certificazioni atte ad attestare la regolare esecuzione a norma di legge vigente all'epoca di realizzo.

F) RETI DI SMALTIMENTO ACQUE METEOROLOGICHE E ACQUE NERE

Le acque meteoriche defluiranno attraverso una rete di fognatura apposita che andrà a collegarsi a quella comunale, secondo le prescrizioni dell'ufficio addetto e dell'ente gestore. Le acque nere defluiranno attraverso un'apposita rete di fognatura da collegarsi a quella comunale, secondo le prescrizioni dell'ufficio addetto e dell'ente gestore.

G) SERRAMENTI ESTERNI

Dotazione di serramenti in alluminio o PVC o Ferro o materiali analoghi e similari, con vetri e/o Uglass e guarnizioni di tenuta sulle battute. Eventuali aperture saranno dotate di Portoni apribili a libro o scorrevoli.

H) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- **Pavimenti interni**
I pavimenti per le zone uso ufficio e archivi, Wc e accessori in monocottura o similari, le altre pavimentazioni in battuto di cemento con finitura al quarzo.
- **Rivestimenti:** I rivestimenti dei Wc in monocottura o similari.
- **Pavimenti esterni:** Le pavimentazioni esterne al fabbricato asfaltate o in calcestruzzo al quarzo.

I) INTONACI E TINTEGGIATURA

Pareti interne dei locali e tutti i soffitti tinteggiati con due mani di idropittura lavabile su finitura ad intonaco tipo "Premiscelato Pronto" con finitura al civile. Le pareti del capannone tinteggiate a tempera. Pareti esterne dei tamponamenti murari tinteggiate con pittura lavabile altamente traspirante.

L) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tutti gli impianti eseguiti nel rispetto delle normative vigenti, con il rilascio finale, da parte degli installatori, di certificazioni atte ad attestare la regolare esecuzione a norma di legge vigente all'epoca di realizzo. Impianto di riscaldamento, di tipo autonomo e/o centralizzato, composto da elementi scaldanti interni collegati a mezzo di idonea impiantistica a fonti di calore. Le fonti di calore provvedono anche alla produzione di acqua calda sanitaria e complete di ogni accessorio, strumentazione per il corretto funzionamento e sicurezza. Eventuale predisposizione per l'impianto di raffrescamento della zona ad uso uffici.

M) IMPIANTO IDRICO SANITARIO E GAS

Tutti gli impianti eseguiti nel rispetto delle normative vigenti, con il rilascio finale, da parte degli installatori, di certificazioni atte ad attestare la regolare esecuzione a norma di legge vigente all'epoca di realizzo.

Nelle valutazioni gli elementi valutativi di base comprendono la presenza di:

- apparecchi sanitari completi di rubinetterie,
- cassette da incasso a bassa rumorosità,
- scarichi acque luride, attacchi per gas, acqua calda e fredda per i Wc.

N) IMPIANTO ELETTRICO

Impianti eseguiti nel rispetto delle normative vigenti con il rilascio finale, da parte degli installatori, di certificazioni atte ad attestare la regolare esecuzione a norma di legge vigente all'epoca di realizzo. Impianto elettrico per stabile di nuova costruzione ad uso industriale, eseguito a norma CEI, con materiali a marchio IMQ con conduttori flessibili sfilabili in tubazione sottotraccia in PVC pesante, completo di Cassette di derivazione in materiale isolante, Tubazioni in P.V.C. flessibile, conduttori rigidi con grado di isolamento e sezioni giustamente calcolate, a norma di legge. Apparecchi di comando e prese di corrente con placca frontale, colonne montanti di alimentazione delle reti per illuminazione, forza motrice, antenna, telefono e messa a terra.

O) COLLEGAMENTI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile dovrà risultare collegato a:

- Rete Telecom o altro gestore
- Rete ENEL o altro Gestore Privato
- Rete Gas Comunale o altro gestore
- Rete Acquedotto Comunale o altro gestore.

Nota:

il valore dei capannoni nuovi e/o rustici si intende privo degli impianti di cui alle lettera L), M), N).

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI "COMMERCIALI" RIGUARDANTI IL LIBERO MERCATO IMMOBILIARE ORDINARIO E STANDARDIZZATO

Gli Agenti accreditati alla Borsa Immobiliare di Brescia in un'ottica di sempre maggiore trasparenza nelle proprie attività hanno adottato un metodo univoco nelle misurazioni delle superfici immobiliari riguardanti il libero mercato che viene presentato in questo numero del Listino.

Il metodo di misurazione è scaturito dal lavoro preparatorio effettuato da una Commissione Tecnica della Borsa Immobiliare, che è stato successivamente oggetto di confronto con le associazioni di categoria degli agenti immobiliari (ANAMA, FIAIP e FIMAA) e con il Collegio Costruttori Edili.

Per far sì che la proposta potesse incontrare un'ampia condivisione da parte di tutti gli attori della filiera immobiliare, si è ritenuto di fondamentale importanza sottoporla all'attenzione ed approvazione dell'"Osservatorio per il Mercato Immobiliare e per le Locazioni", in quanto, quest'ultimo accoglie tutte le categorie professionali che costituiscono la filiera immobiliare nonché le organizzazioni dei consumatori. L'approvazione della proposta è avvenuta all'unanimità e proprio nell'ambito dell'Osservatorio si è auspicata l'adozione di tale metodo da parte di tutti gli operatori.

A conferma di ciò, infine, si sottolinea come nella nuova "Raccolta degli Usi e Consuetudini della Provincia di Brescia", vengano riportati in Allegato al testo degli Usi Immobiliari contenuti nella Raccolta i "Criteri di misurazione delle superfici immobiliari commerciali riguardanti il libero mercato ordinario e standardizzato". La Commissione Usi infatti ha riconosciuto che i predetti Criteri, pur non avendo allo stato attuale la natura di veri e propri Usi, intesi come comportamenti ripetuti, costanti, uniformi e consolidati, contribuiscono tuttavia a completare il contesto di riferimento e la concreta operatività degli Usi Immobiliari in senso proprio, meritando pertanto la pubblicazione.

I criteri adottati, basati su metodologie scientifiche e tenendo conto del mercato e degli usi locali, portano a suddividere gli immobili in quattro grandi comparti: residenziale, direzionale - uffici, produttivo e commerciale.

Nell'ambito dei quattro comparti si sono individuate le varie tipologie di locali assegnando ad ognuna di esse il metodo di misurazione, tenendo altresì conto delle differenze tra la realtà della città capoluogo rispetto ai comuni della provincia. I criteri di misurazione faciliteranno la realizzazione di condizioni di maggior equità e trasparenza sul mercato immobiliare non solo per gli operatori ma anche e soprattutto a favore dei consumatori finali.

NOTE E AVVERTENZE

- **S.L.P.:** s'intende la superficie lorda di pavimento compresi i muri interni, muri esterni portanti ed il 50% dei muri in confine con altra proprietà;
- **Terrazze:** i coefficienti indicati al capitolo "Terrazze" andranno riconsiderati qualora esistano situazioni di terrazze all'ultimo piano collegate alla residenza, per le quali dovranno applicarsi coefficienti di misurazione in aumento. Al contrario, laddove esistano terrazze non collegate alla residenza dovranno applicarsi coefficienti di misurazione in diminuzione;
- **Garage:** di seguito sono date indicazioni sui criteri di misurazione per i garage, va comunque, considerato che normalmente la compravendita dei garage avviene a corpo.
- Le misurazioni si intendono a scaglioni progressivi.

Residenza

LOCALI PRINCIPALI	
Residenze	misurazione al 100% SLP
Mansarde con altezza minima oltre mt.1,70	misurazione al 100% della SLP
Mansarde con altezza inferiore al mt. 1,70 e fino a mt 1	misurazione al 50% della SLP
Soppalchi aventi altezza media di mt.2,70	misurazione al 75% della SLP (finiti al civile)
Soppalchi aventi per altezza media da mt.2,10 fino a mt 2,70	misurazione al 50% della SLP (finiti al civile)
LOCALI ACCESSORI	
Bagni, ingressi, corridoi e rispostigli	misurazione al 100% della SLP
Porticati e verande facenti volume	misurazione al 60% della SLP
Porticati e verande non facenti volume	misurazione al 35% della SLP
Superfici non res., seminterrate, interrate e solaio/soffitte	misurazione dal 25% al 50% della SLP secondo grado di finitura
Balconi	secondo le dimensioni misurazione dal 35% al 50% SLP
Terrazze con dimensioni fino al 25% della SLP della residenza	misurazione al 35%
Terrazze con dimensioni eccedenti il 25% e fino al 50% della SLP della residenza	misurazione al 25%
Terrazze con dimensioni eccedenti il 50% e fino al 100% della SLP della residenza	misurazioni al 15%
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della SLP della residenza	misurazione al 10%
Verde privato (esclusa piantumazione) con dimensione fino al 100% della SLP di ville, villini e appartamenti	misurazione al 10%
Verde privato (esclusa piantumazione) con dimensione eccedenti il 100% delle SLP di ville, villini e appartamenti	misurazione al 5%
Garage di pertinenza all'abitazione nel centro storico del capoluogo di provincia	misurazione al 100% della SLP
Garage di pertinenza all'abitazione di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia	misurazione al 60% della SLP
Garage di pertinenza all'abitazione di altri comuni	misurazione al 50% della SLP
Garage di pertinenza all'abitazione di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni con superficie eccedente 40 mq	misurazione al 35% della SLP eccedente
Posti auto coperti, centro storico del capoluogo	misurazione al 80% della SLP
Posti auto coperti, di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni	misurazione al 35% della SLP
Posti auto scoperti centro storico del capoluogo	misurazione al 50% della SLP
Posti auto scoperti altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni	misurazione al 25% della SLP

Direzionale (uffici)

LOCALI PRINCIPALI	
Locali principali	misurazione al 100% SLP
Accessori diretti: comunicanti al piano	misurazione al 100% della SLP
Accessori ausiliari: archivi non comunicanti al piano, cantine e depositi posti al piano interrato o seminterrati	misurazione al 35% della SLP

Produttivo

escluso uffici e servizi da valutare con costi = residenza

Piano Terra	misurazione al 100% della SLP
Soppalchi per box uffici al rustico	misurazioni al 50% della SLP
Piano seminterrato con accesso carraio, avente altezza superiore a mt.4,00	misurazione al 70% della SLP
Piano Primo, con accesso carraio, avente altezza superiore a mt.4,00	misurazione dal 70% al 85% della SLP
Piano interrato agibile con accesso carraio destinato a magazzino e deposito	misurazione al 50% della SLP

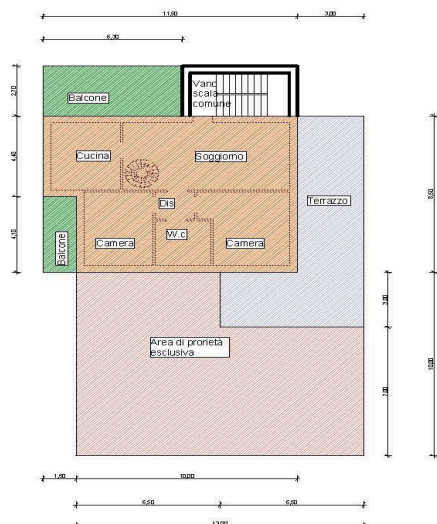
Commerciale

escluso uffici e servizi, da valutare con costi = residenza

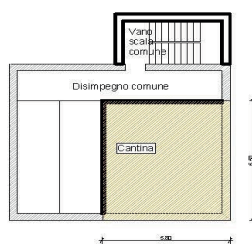
Piano Terra	misurazione al 100% della SLP
Piano interrato	misurazione al 65% della SLP
Primo piano	misurazione al 75% della SLP
Soppalchi	misurazione al 70% della SLP
Retro negozio, magazzino, servizi	misurazione al 50% della SLP
Magazzini non comunicanti	misurazione al 30% della SLP
Aree scoperte utilizzabili	misurazione al 20% della SLP

ESEMPIO NON ESAUSTIVO

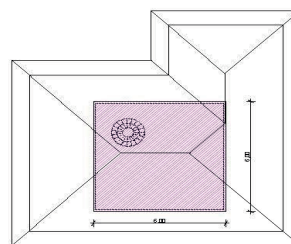
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA









ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)



	Superficie Abitazione	m (11,50x4,40)+(10x4,10) m ² 91,60	x coeff. 1,00 =m ²	91,60
	Superficie Balcone	m [(6,30x2,70)+(4,10x1,50)] m ² 23,16	x coeff. 0,35 =m ²	8,11
	Superficie Terrazzo di cui	m (8,50x3,00)+(6,50x3,00)= m ² 45,00	x coeff. 0,35 =m ²	8,75
		m 25,00	x coeff. 0,15 =m ²	3,00
	Area di proprietà esclusiva di cui	m (13,00x7,00)+(6,50x3,00)= m ² 110,50	x coeff. 0,10 =m ²	9,16
		m 91,60	x coeff. 0,05 =m ²	0,94
	Superficie Cantina	m (5,80x6,50) m ² 37,70	x coeff. 0,25 =m ²	9,43
	Superficie Soffitta non abitabile	m (6,00x6,00) m ² 36,00	x coeff. 0,25 =m ²	9,00

m² 139,99

AVVERTENZE

AREE EDIFICABILI

Il valore delle aree edificabili potrà sensibilmente differire da quelli espressi nel presente listino, per i seguenti fattori:

Mercato Tipologico Locale: Il Mercato Tipologico Locale, influisce notevolmente sul valore, in funzione della domanda e dell'offerta di beni simili sul mercato.

Indice fondiario: Il valore delle aree non è direttamente proporzionale all'indice fondiario residenziale; l'indice medio di riferimento è di circa 1 MC = 1 MQ, pertanto le aree con edificabilità minore di tale indice, avranno maggior valore al MC, mentre quelle con indice maggiore, avranno minor valore al MC. Per le aree produttive l'indice di riferimento è pari ad una SLP del 60% della superficie fondiaria, rapporto di copertura 50%.

Dimensioni e Soggetti: I valori esposti nel listino si riferiscono a lotti medio piccoli, con dimensioni fino a MQ 1000 circa, destinati ad utilizzatori finali sia per il mercato residenziale che per quello produttivo; lotti superiori dovranno scontare il valore secondo i soggetti destinatari, quali Imprese e/o Promotori.

Caratteristiche: Notevole influenza hanno le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, gli aspetti morfologici, aspetti di posizione (affaccio, panorama, servizi e trasporti, ubicazione, contesto ambientale, inquinamento, parcheggi, taglia, forma....)

FABBRICATI

Il valore dei fabbricati, potrà sensibilmente differire da quelli espressi nel presente listino per i seguenti fattori:

Mercato Tipologico Locale: Il Mercato Tipologico Locale influisce notevolmente sul valore in funzione della domanda e dell'offerta di beni simili sul mercato.

Consistenza e dimensioni: I valori esposti nel listino non sono direttamente applicabili a tutte le unità immobiliari; gli stessi si riferiscono a unità immobiliari di media taglia, con pianta regolare, distribuzione interna razionale, con dimensioni fino a MQ 100 commerciali circa per il mercato residenziale e di MQ 500 per il mercato produttivo, destinati ad utilizzatori finali. Pertanto le unità immobiliari più piccole avranno maggior valore unitario per MQ, viceversa le unità più grandi avranno un minor valore unitario per MQ. Per le unità immobiliari che rientrano nella categoria ville singole o bifamiliari il prezzo al MQ potrà essere superiore anche del 20% rispetto ai valori medi indicati.

Caratteristiche: Notevole influenza hanno le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, gli aspetti costruttivi quali: architettura e decoro delle facciate, la presenza o meno di ascensori, qualità della costruzione ed il grado di finitura, compreso gli impianti, la certificazione energetica, l'isolamento acustico, le parti comuni; gli aspetti economici, quali la locazione; gli aspetti di posizione, ubicazione, affaccio, panorama, servizi e trasporti, contesto ambientale, inquinamento, parcheggi.

Zone turistiche. in alcuni comuni ubicati in zone turistiche di particolare rilievo il valore può differire, anche sensibilmente, in presenza di particolari situazioni panoramiche.

UFFICI

Il **valore degli uffici** nelle zone produttive, vanno riferiti al mercato residenziale, considerando una minore incidenza del suolo, rapportata al differente valore dell'area.

SPAZI COMMERCIALI

Il **valore degli spazi commerciali** riportati si riferiscono per il valore minimo a negozi posizionati fronte-strada con una sola vetrina, mentre il valore massimo a posizioni d'angolo con più vetrine.