

# **Criteria di calcolo della superficie commerciale.**

*Note relative alla compilazione delle perizie per le esecuzioni immobiliari:*

Al fine di uniformare la lettura e successivamente la pubblicazione e la pubblicità degli immobili oggetto di vendita forzata, **viene richiesto ai periti CTU di effettuare sempre l'indicazione delle superfici commerciali relative agli immobili** come di seguito indicato, fatta comunque salva ogni eventuale ulteriore forma di misurazione (superficie lorda, calpestabile netta, catastale, urbanistica concessionata, secondo la legge dell'equo canone, in base agli usi e consuetudini locali, ecc.) che il perito ritenga opportuno indicare:

La **SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile** e' formata dalle seguenti voci:

- 1 intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 2 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 3 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (20 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)
- 4 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (15 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)
- 5 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200
- 6 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200
- 7 nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)
- 8 l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 9 l'area cortiliva comune e' sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 10 le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo

11 per tutti i casi vale sempre il buon senso e la competenza del tecnico  
estimatore

N.B. i suddetti criteri di calcolo sono stati redatti dalla Commissione C.T.U. del Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia e consegnati al Giudice delle E.I. Dott. Giovanni Fanticini.  
Al fine di ottenere una maggior uniformità sul calcolo della superficie commerciale da indicare in ogni perizia, si invitano tutti i Periti estimatori ad attenersi ai suddetti criteri di riferimento.