

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Piaccia o non piaccia, viviamo in una società di mercato, dove la regola economica che governa anche il mercato immobiliare indica che “Due merci uguali hanno lo stesso valore e lo stesso prezzo e due merci diverse hanno valori e prezzi diversi in ragione delle loro differenze nelle caratteristiche merceologiche”

Nel nostro paese, la scarsa trasparenza del mercato immobiliare induce gli operatori più scaltri a “facili giochi di prestigio” per simulare un basso prezzo unitario a fronte di importanti superfici commerciali (virtuali).

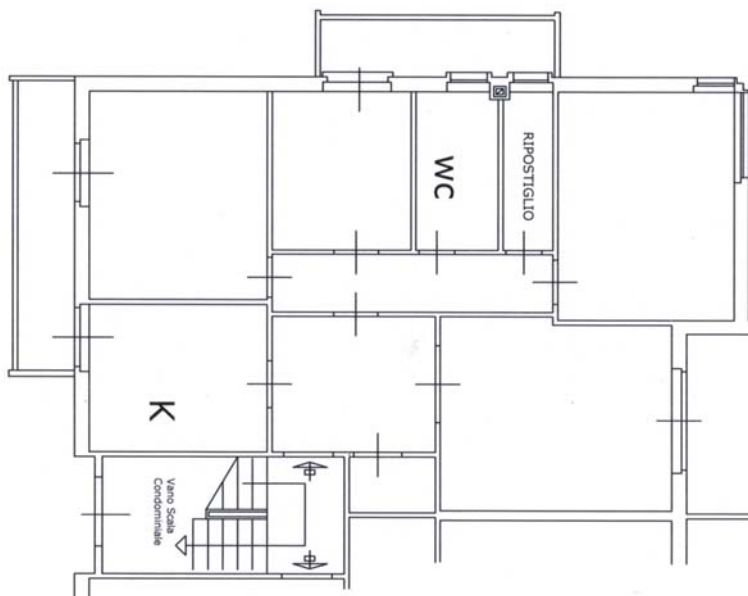
La conseguenza di questo modo di procedere è paradossale: l'*expertise* nella sua semplicità sembrerebbe aiutare il consumatore a comprendere come si forma il prezzo dell'immobile, ma si basa su due fattori (il prezzo e la superficie commerciale) di per se stessi indecifrabile: come è stabilito il prezzo per metro quadrato?

Ed inoltre il metro quadro come viene definito, quale criterio è adottato per definire la superficie commerciale?

SIL – Superficie interna lorda
SEL – Superficie esterna lorda
SIN – Superficie interna netta

In sintesi, quindi, il valore del nostro immobile nasce da due termini le cui origini sono, nella maggior parte dei casi, oscure e non verificabili dal committente, e nessun sistema che predetermina sia il prezzo medio sia gli indici mercantili potrebbero aiutarlo a comprendere meglio il prezzo richiesto o il valore di una stima svolta in questo modo, perché non si reggono su dati credibili e riscontrabili nel mercato immobiliare.

Il perito deve in ogni “rapporto” esplicitare con quale tipo di misurazione ha basato la metrica della sua valutazione,



Nel nostro immobile, avremo quindi a seconda del tipo di misurazione utilizzata, le seguenti superfici:

SIL – mq. 101,00 con il calcolo mediante la superficie interna lorda
SEL – mq. 112,00 con il calcolo mediante la superficie esterna lorda
SIN – mq. 98,00 con il calcolo mediante la superficie interna netta

Di seguito quindi, andiamo ad esplicitare quali elementi differenziano i vari tipi di misurazione:

Superficie esterna lorda

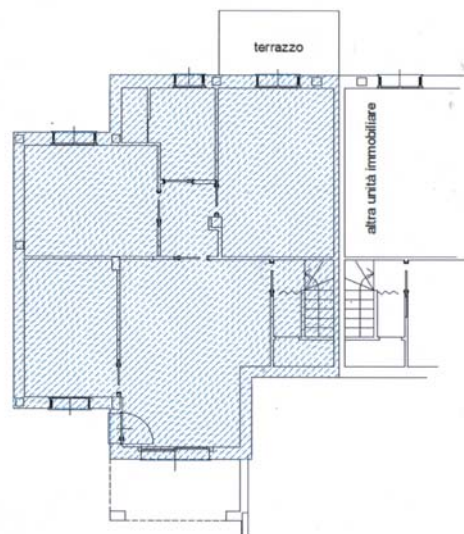
Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

INCLUDE

- spessore muri perimetrali e $\frac{1}{2}$ di quelle contigue confinante
- pilastri / colonne
- lo spazio di circolazione (scale, ascensore ecc.)
- condotti verticali

NON INCLUDE

- balconi, terrazze, simili
- il porticato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli aggetti a scopo architettonico



Superficie interna lorda

Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

INCLUDE

- spessore muri interni e tramezzi
- pilastri / colonne
- lo spazio (interno) di circolazione (scale, ascensore ecc.)
- condotti verticali

NON INCLUDE

- lo spessore dei muri perimetrali
- balconi, terrazze, simili
- il porticato all'interno della proiezione dell'edificio
- i vani ad uso comune
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno)



Superficie interna netta

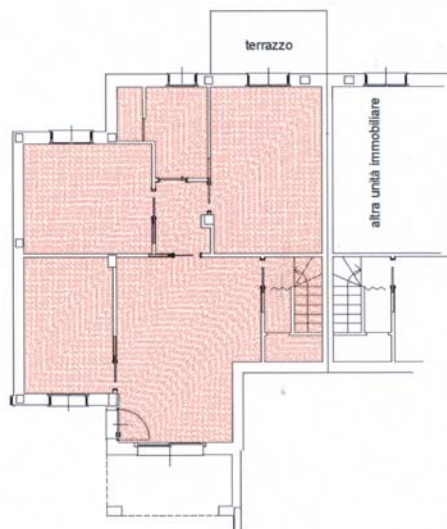
Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento

INCLUDE

- spessore delle zoccolature, dei sottofinestre, passaggi (porte e varchi)
- pilastri / colonne
- lo spazio interno di circolazione (corridoio, scale, ascensore ecc.)
- condotti verticali

NON INCLUDE

- balconi, terrazze, simili
- lo spessore dei muri perimetrali e tramezzi
- lo spazio dei pilastri e colonne



Le superfici

normalmente reperibili da:

- pubblicazione specialistiche
- siti internet
- agenzie immobiliari

normalmente sono riferite a calcoli e misurazioni determinate con il criterio della S.E.L.

Di seguito si riporta una tabella,

puramente esemplificativa,

mediante la quale si possono rideterminare superfici

indicando il coefficiente di conversione dal SEL a SIL

ovviamente è possibile con la formula inversa il passaggio da SIL a SEL

destinazione	tipologia edilizia	tipologia costruttiva	prezzo unitario riferito a SEL (C/mq)	coefficiente	prezzo unitario riferito a SIL (C/mq)
residenziale	appartamento	c. a.	1.000	1,10	1.100
residenziale	appartamento	muratura	1.000	1,20	1.200
residenziale	fabbricato	c. a.	1.000	1,15	1.150
residenziale	fabbricato	muratura	1.000	1,30	1.300