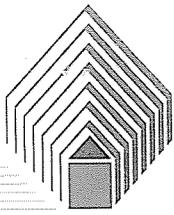


## MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI "COMMERCIALI" RIGUARDANTI IL LIBERO MERCATO IMMOBILIARE ORDINARIO E STANDARDIZZATO

### NOTE E AVVERTENZE

- **S.L.P.:** s'intende la superficie lorda di pavimento compreso i muri interni, muri esterni portanti e 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.





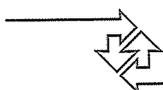
## A) RESIDENZA

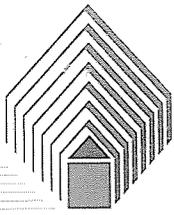
### LOCALI PRINCIPALI:

- Residenza: 100% della SLP.
- Mansarde con altezza minima oltre mt. 1,70: misurazione al 100% della SLP.
- Mansarde con altezza inferiori a mt. 1,70, e fino a 1 mt.: misurazione al 50% della SLP .
- Soppalchi aventi altezza media di mt.2,70: misurazione al 75% della SLP (finiti al civile).
- Soppalchi aventi 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 ripostigli: 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 residenziali seminterrate, interrate, e solaio/soffitte: misurazione dal 25% al 50% della SLP, secondo il grado di finitura.
- Balconi: secondo le dimensioni, misurazione dal 35% al 50% della SLP.
- Terrazze con dimensioni fino al 25% della SLP della residenza: misurazione al 35%.
- Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della SLP della residenza: misurazione al 25%.

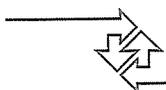




# BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA



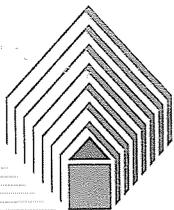
- Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della SLP della residenza: misurazione al 15%.
- Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della SLP della residenza: misurazione al 10%.
  
- Verde privato (esclusa piantumazione): con dimensioni fino al 100% della SLP di Ville, Villini ed Appartamenti, misurazione al 10%.
- Verde privato (esclusa piantumazione): con dimensioni eccedenti il 100% della SLP di Ville, Villini ed 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 di altre zone limitrofe al centro storico del capoluogo di provincia e di altri comuni: misurazione al 25% della SLP.



**PROBRIXIA**

Via Orzinuovi, 3 - 25125 BRESCIA • Tel. +39 030.3514328-359 • Fax +39 030.3514334  
www.borseimmobiliari.com • e-mail: mercati@probrixia.camcom.it • P. IVA 00859790172 • C.F. 80013870177

AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI BRESCIA



## B) DIREZIONALE (UFFICI)

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

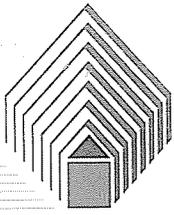
## C) PRODUTTIVO (escluso uffici e servizi, da valutare con costi = alla residenza)

- Piano Terra: 100% della SLP.
- Soppalchi per box uffici: misurazione al 100% 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% all'85% della SLP.

### Locali accessori al produttivo:

- Piano interrato agibile con accesso carraio destinato a magazzino e deposito: misurazione al 50% della SLP.





## D) COMMERCIALE (escluso uffici e servizi, da valutare con costi = alla 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.
- Retronegozio, magazzino, servizi: misurazione al 50% della SLP.
- Magazzini non comunicanti: misurazione al 30% della SLP.
- Aree scoperte utilizzabili: misurazione al 20% della SLP.



## **Verbale della riunione tecnica dell'Osservatorio per il Mercato Immobiliare e per le Locazioni.**

Alle ore 10.30 del giorno 24 del mese di Maggio dell'anno 2004 si è riunito presso la sede camerale, appositamente convocato con nota n.897 del 13.5.2004, l'Osservatorio per il Mercato Immobiliare e per le Locazioni istituito dalla Camera di Commercio con il seguente ordine del giorno:

- Approvazione verbale della seduta precedente;
- Comunicazioni;
- Analisi e definizione delle proposte da effettuare all'Osservatorio Fiscale della Camera di Commercio sulle problematiche inerenti il settore immobiliare (riferisce il Rag. Gianfranco Ferrari);
- Proposta di criteri di "Misurazione delle superfici immobiliari commerciali riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato" – iter operativo;
- Cooptazione nel Comitato di Listino della Borsa Immobiliare di un rappresentante dell'Osservatorio in sostituzione dell'Arch. Guido Dallamano;
- Nomina di tre esponenti dell'Osservatorio all'interno del Comitato di Listino della Borsa Immobiliare per la "Sezione Agraria Specializzata";
- Varie ed eventuali.

Sono presenti i Signori:

Sig. Annibale Feroldi	in rappresentanza di ProBrixia
Sig. Nicoletto Boretti	in rappresentanza di ALER
Dr.ssa Simona Maranza	in rappresentanza di A.S.PPI
Sig. Davide Lagorio	in rappresentanza di ANAMA
Dr Ivo Amendolagine	in rappresentanza dell'Associazione Bresciana della Proprietà Edilizia
Rag. Gianfranco Ferrari	in rappresentanza della Borsa Immobiliare di Brescia
Prof. Claudio Cacciamani	Esperto scientifico della Camera di Commercio
Sig. Antonio Orsatti	Membro designato dalla Camera di Commercio
Geom. Pietro Miglioli	in rappresentanza del Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia
Sig. Luigi Piatti	in rappresentanza del Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Brescia
Sig. Pietro Ferri	in rappresentanza di Confcooperative Unione di Brescia
Dr Domenico Fiorito	in rappresentanza di FIAIP Collegio di Brescia
Arch. Valerio Bocelli	in rappresentanza di FIMAA
Dr Fabio Gargano	in rappresentanza dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Brescia
Arch. Alessandro Prudenzi	in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti
Ing. Benedetto Buffoli	in rappresentanza dell'Ordine degli Ingegneri
Sig. Pierangelo Bennati	in rappresentanza di UNIAT UIL
Prof. Enzo Dellea	in rappresentanza dell'Unione Nazionale dei Consumatori
Geom. Luigino Correrella	in rappresentanza dell'Agenzia del Territorio

Omissis

#### OGGETTO 4°

### **Proposta di criteri di “Misurazione delle superfici immobiliari commerciali riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato” – iter operativo.**

Il Sig. Feroldi introduce la proposta inerente “I criteri di misurazione della superficie commerciale degli immobili commerciali sul mercato libero ordinario e standardizzato”, che allegata costituisce parte integrante del presente verbale.

La proposta scaturisce dal lavoro preparatorio effettuato da una Commissione Tecnica, nell’ambito della Borsa Immobiliare, costituita ad hoc per preparare una bozza da utilizzare come punto di partenza negli incontri che si sarebbero poi susseguiti al fine di pervenire ad una comune condivisione della proposta da parte delle associazioni di categoria degli agenti immobiliari (ANAMA, FIMAA e FIAIP).

Il secondo passo è consistito nel prendere contatti anche con il Collegio Costruttori Edili, ciò ha permesso di pervenire al recepimento quasi totale della bozza in oggetto. Il 27 aprile 2004 è stato quindi possibile approvare la suddetta bozza non solo con il consenso delle associazioni di categoria degli agenti immobiliari ma anche del Collegio Costruttori Edili. Per far sì che la proposta possa incontrare un’ampia condivisione da parte di tutti gli attori della filiera immobiliare, si ritiene fondamentale sottoporla oggi all’attenzione dell’“Osservatorio per il Mercato Immobiliare e per le Locazioni” dato che quest’ultimo accoglie tutte le categorie professionali che costituiscono il mercato immobiliare. Il passo successivo sarà quello di trasmetterla alla Commissione appositamente costituita dalla Camera di Commercio per rivedere gli usi e le consuetudini di Brescia perché possa essere allegata come raccomandazione nell’ambito degli stessi.

Il Rag. Ferrari a nome della Borsa Immobiliare, illustra quindi i contenuti tecnici della proposta.

Il Sig. Ferri, il Prof. Cacciamani, il Sig. Orsatti e l’Arch. Bocelli intervengono e concordano nel riconoscere lo sforzo encomiabile della Borsa Immobiliare, che ha messo a punto una proposta che faciliterà la realizzazione di condizioni di maggior equità e trasparenza sul mercato immobiliare, non solo per gli operatori istituzionali ma anche e soprattutto per i consumatori finali.

Il Prof. Amendolagine, presente nell’Osservatorio in una doppia veste, in rappresentanza non solo dell’Associazione Bresciana della Proprietà Edilizia ma anche della Commissione incaricata dalla Camera di Commercio per la revisione degli usi e consuetudini della provincia di Brescia, ha già dato avvio alle verifiche del caso.

#### L’OSSERVATORIO PER IL MERCATO IMMOBILIARE E PER LE LOCAZIONI

udito il riferimento del Sig. Feroldi e del Rag. Ferrari  
all’unanimità

delibera

di approvare “I criteri di misurazione della superficie commerciale degli immobili commerciali sul mercato libero ordinario e standardizzato” e di trasmetterli alla Commissione appositamente costituita dalla Camera di Commercio per la revisione degli usi e le consuetudini di Brescia perché possano essere allegati come parte integrante nell’ambito della revisione degli stessi.

**Omissis**