

LA SUPERFICIE IMMOBILIARE

Nelle compravendite immobiliari si sente parlare di superficie calpestabile e commerciale:

- La superficie **calpestabile** o **utile**, formata dalla superficie su cui si può camminare, quindi al netto dei muri interni ed esterni, numero dei vani, altezza delle stanze non inferiore a 2,70 m.
- La superficie **commerciale**, ivi comprese le mura interne ed esterni oltre balconi e/o terrazzi in base alla quale è generalmente definito il prezzo della casa. Nei caso di acquisto di casa in costruzione e/o da una società costruttrice, invece la superficie risponde alla logica imprenditoriale del pagabile perché costruito e quindi comprenderà anche la superficie dei muri interni ed esterni. Spesso l'acquirente ha ben fisso il concetto di superficie utile o calpestabile e non comprende come la superficie commerciale sia superiore, con il sospetto che il venditore voglia falsare a suo favore i metri quadri dell'immobile.

Premesso che non esistono norme dettate da leggi per la misurazione delle planimetrie, ma solo norme codificate dalle usanze:

- muri esterni ed interni, la superficie è calcolata al 100% nella misurazione, limitatamente alle porzioni esclusive (volendo in modo approssimato calcolare la superficie netta nel caso di immobile in cemento armato dalla misurazione lorda su una planimetria, esclusi le aree scoperte, basa detrarre il 10% dalla superficie lorda. Mentre per immobili di epoca, con mura portanti in tufo, basta detrarre il 15% dalla superficie lorda. Precisando che per gli immobili di epoca le mura portanti perimetrali più si sale meno sono spessi.);
- muri confinanti, la superficie occupata dai muri confinanti con altro appartamento o con parti comuni nello stesso immobile è calcolata al 50%;
- balconi, la superficie dei balconi è compresa in quella dell'appartamento nella misura che varia da un 25% ad un massimo nei casi limite;
- terrazzi, non esiste una regola precisa, comunque la percentuale di superficie del terrazzo che deve essere compresa in quella dell'appartamento varia da un terzo fino ad un quinto, a secondo della superficie del terrazzo rispetto a quella dell'appartamento, meno essa dovrà incidere sul calcolo complessivo della superficie;
- accessori: cantina al 33%, garage al 50%, solaio al 33%, loggia 50%, giardino in appartamento 15%, giardino in villa 10%, posto auto coperto 33%.

Nella quasi totalità dei contratti si stabilisce la vendita a corpo e non a misura per non dare adito a controversie.

I prezzi vengono calcolati in base alle medie di immobili compravenduti e ai coefficienti e comunque sono indicativi perché ogni immobile ha le proprie caratteristiche, pertanto è sempre opportuno rivolgersi ad una società immobiliare per una valutazione oggettiva.