

Nuovi strumenti per i Valutatori

Continuano le segnalazioni della rubrica “Nuovi strumenti per i Valutatori”, con la quale E-Valuations[®] intende portare all’attenzione di tutti gli operatori della filiera immobiliare italiana alcuni strumenti che riteniamo utili per la definizione di valutazioni immobiliari oggettive. In questa occasione segnaliamo LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI di Giampiero Bambagioni.

LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI

Giampiero Bambagioni (ed. Il Sole 24 Ore spa, p. 222, prezzo € 39,00).

Per svolgere al meglio l’attività di Valutatore Immobiliare occorre un’adeguata preparazione di base ma soprattutto un aggiornamento costante e continuo delle proprie conoscenze.

Il testo segnalato si occupa in particolare della misurazione delle consistenze immobiliari, un aspetto che costituisce elemento di rimarchevole criticità nella definizione di prezzi, valori e costi (urbanistico-edilizi) e anche ai fini delle compra vendite immobiliari.

La trasparenza metodologica nella rilevazione di dati tecnici oggettivi (misurazioni) riduce il contenzioso ex ante, ovvero nella fase della definizione del prezzo e, soprattutto, ex post (per ragioni connesse alla riduzione del prezzo ex art. 1537 ss. del codice civile) in conseguenza di difformità superiori o inferiori a un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto. Inoltre, l’art. 2645-bis del codice civile prevede, tra l’altro, l’indicazione della superficie utile nella trascrizione dei contratti preliminari.

Le associazioni dei consumatori e in particolare acquirenti e venditori di immobili sono sempre più attenti alla corretta e trasparente quantificazione della superficie per gli effetti diretti che la medesima comporta nella definizione equa del prezzo di compravendita o di locazione. Inoltre, un capitolo del volume è dedicato alla rappresentazione di casi applicativi dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari residenziali e non residenziali.

L’adozione di criteri univoci assume particolare valenza nei casi di quantificazione economica della superficie commerciale, basata sull’identificazione dei rapporti mercantili superficiali attinenti i rapporti tra i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie e il prezzo marginale (o medio) della superficie principale. La misurazione delle consistenze costituisce elemento di rimarchevole criticità nella definizione di prezzi, valori e costi (urbanistico-edilizi) e anche ai fini delle compra vendite immobiliari. La trasparenza metodologica nella rilevazione di dati tecnici oggettivi (misurazioni) riduce il contenzioso ex ante, ovvero nella fase della definizione del prezzo e, soprattutto, ex post (per ragioni connesse alla riduzione del prezzo ex art. 1537 ss. del codice civile) in conseguenza di difformità superiori o inferiori a un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto. Inoltre, l’art.

2645-bis del codice civile prevede, tra l'altro, l'indicazione della superficie utile nella trascrizione dei contratti preliminari.

La misurazione delle consistenze costituisce elemento di rimarchevole criticità nella definizione di prezzi, valori e costi (urbanistico-edilizi) e anche ai fini delle compra vendite immobiliari. La trasparenza metodologica nella rilevazione di dati tecnici oggettivi (misurazioni) riduce il contenzioso ex ante, ovvero nella fase della definizione del prezzo e, soprattutto, ex post (per ragioni connesse alla riduzione del prezzo ex art. 1537 ss. del codice civile) in conseguenza di difformità superiori o inferiori a un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto. Inoltre, l'art. 2645-bis del codice civile prevede, tra l'altro, l'indicazione della superficie utile nella trascrizione dei contratti preliminari.

Le associazioni dei consumatori e in particolare acquirenti e venditori di immobili sono sempre più attenti alla corretta e trasparente quantificazione della superficie per gli effetti diretti che la medesima comporta nella definizione equa del prezzo di compravendita o di locazione. Inoltre, un capitolo del volume è dedicato alla rappresentazione di casi applicativi dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari residenziali e non residenziali.

L'adozione di criteri univoci assume particolare valenza nei casi di quantificazione economica della superficie commerciale, basata sull'identificazione dei rapporti mercantili superficiali attinenti i rapporti tra i prezzi marginali (o medi) delle superfici secondarie e il prezzo marginale (o medio) della superficie principale.

