

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato dell'attività di rilevazione delle contrattazioni (compravendite e locazioni) concluse per ciascun periodo di riferimento (semestre), ai fini della formazione delle Quotazioni Ufficiali correnti, nella Città Metropolitana di Roma.

Le rilevazioni costituiscono un riferimento previsto dall'Ordinamento delle Camere di Commercio e dai Regolamenti sui Mercati.

Il Listino riporta i valori al metro quadro commerciale per le compravendite e al metro quadro netto (calpestable) per le locazioni.

Le **QUOTAZIONI** del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma:

- rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento, sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato;
- rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento;
- costituiscono per il Consulente Tecnico Immobiliare uno strumento per l'analisi dell'andamento di mercato da utilizzare come elemento comparativo per l'accertamento del valore di stima degli immobili.

COME LEGGERE I DATI

La rilevazione dei dati viene effettuata sulla base dei prezzi riscontrati nel periodo esaminato e riferiti ai contratti transitati per il sistema della Borsa Immobiliare di Roma e comunicati dagli agenti immobiliari, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano

rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinarietà e con metodi statistici.

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti alle tipologie immobiliari predominanti della specifica zona di riferimento. La quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizioni manutentive ordinarie, considerato libero da contratti e/o vincoli in genere.

I criteri di rilevazione di mercato dei beni immobili, fissati dal Regolamento della Borsa Immobiliare di Roma nel Titolo III, concorrono alle opportune modificazioni degli indici ovvero della quotazione e tengono conto:

- a) di zone omogenee;
- b) delle diverse tipologie immobiliari;
- c) del loro particolare stato e ubicazione;
- d) della data o periodo di costruzione o di ristrutturazione;
- e) delle caratteristiche qualitative e tecniche.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano principalmente:

- la localizzazione;
- la tipologia immobiliare ed edilizia;
- la dimensione dell'immobile, anche in relazione alle specificità della zona e alle proprie caratteristiche qualitative;
- i caratteri generali e particolari della domanda e dell'offerta.

L'indice delle variazioni rappresenta l'andamento delle quotazioni rispetto alla precedente pubblicazione, e viene indicato con la seguente simbologia:

- ↑ in aumento
- ↔ stabile
- ↓ in diminuzione

Per carenza di unità immobiliari o di volumi significativi di contratti viene indicata la specifica: **N.Q.** (Non Quotato)

COME UTILIZZARE I DATI

Il Consulente Tecnico Immobiliare, individuata la quotazione di riferimento, in base alla propria esperienza e capacità di giudizio, applicherà criteri e procedimenti appropriati utilizzando coefficienti incrementativi e decrementativi riferiti a:

- Caratteristiche intrinseche
- Caratteristiche estrinseche
- Condizioni giuridiche
- Superficie commerciale

Per l'individuazione della fascia di quotazione dell'immobile si dovranno considerare esclusivamente le caratteristiche estrinseche dello stesso.

Lo Standard di Calcolo della Superficie Commerciale nell'ambito del mercato immobiliare è il criterio adottato nel sistema delle Borse Immobiliari sia per attività di mercato che per la rilevazione delle superfici e per la conseguente stima degli immobili. Tale criterio può essere adottato anche dagli Agenti non Accreditati e da altri tecnici interessati.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MERCATO IMMOBILIARE

Per superficie commerciale immobiliare deve intendersi la superficie ponderata delle unità edilizie, delle unità immobiliari e delle unità territoriali, per la cui determinazione sulla base della tipologia e della destinazione d'uso si considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Commerciale deve essere eseguito con i seguenti criteri:

Superfici Coperte dell'Unità Principale

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie;
- c) 100% delle superfici delle murature portanti e perimetrali per le unità edilizie che costituiscono unità immobiliari autonome;

d) 50% delle superfici delle murature portanti, nonché di quelle perimetrali e in comune con altre unità immobiliari;

- Nota: le superfici di cui alla lettera c) e d) non possono essere superiori al 10% della somma delle superfici di cui alle lettere a) e b)

Superfici scoperte

- 25% di balconi e terrazze scoperte (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 35% di balconi e terrazze, coperti e chiusi su tre lati;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 15% di giardini di abitazioni (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 10% di giardini di ville e villini (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 2% delle aree di pertinenza dell'unità edilizia censita in Catasto Fabbricati, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza sia inferiore a 5.000 metri quadrati, come previsto dal comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia

di acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Tali disposizioni non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti in Catasto Fabbricati, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Superfici coperte accessorie

- 30% delle soffitte¹⁾
- 25% delle cantine¹⁾
- 35% e non oltre 60% delle soffitte o cantine collegate direttamente all'unità principale¹⁾
- 35% dei posti auto scoperti annessi all'immobile e/o di pertinenza²⁾
- 50% posti auto in garage-condominiale²⁾
- 60% box auto²⁾

Determinazione della superficie locativa commerciale

- a) 100% della superficie di calpestio dell'unità edilizia e immobiliare
- b) Parametri-% delle superfici scoperte come indicate nei paragrafi che precedono
- c) Parametri-% delle superfici coperte accessorie come indicate nei paragrafi che precedono

Il computo della superficie locativa commerciale di mercato si considera al netto delle superfici delle pareti interne e perimetrali e delle strutture portanti.

Determinazione della superficie delle aree edificabili

La superficie delle aree edificabili è determinata dalla consistenza territoriale della particella iscritta nel catasto fabbricati con la classificazione di edificazione di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di competenza.

Determinazione della superficie delle aree agricole

La superficie delle aree agricole è determinata dalla consistenza territoriale della particella iscritta nel catasto terreni con la relativa coltura e classificazione con le indicazioni di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di competenza

Criterio generale

Le quote percentuali sopraindicate possono variare a motivato giudizio del Consulente Tecnico Immobiliare, in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile e alle caratteristiche delle superfici esterne, degli accessori e delle pertinenze.

¹⁾ applicare parametri % di riduzione per locali accessori con altezza uguale o inferiore a m 1,70

²⁾ applicare parametri % di riduzione in ragione dei disagi d'utilizzazione per le pertinenze non ubicate nell'immobile

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA	
TIPOLOGIA	CATEGORIA
Abitazioni di tipo signorile	A/1
Abitazioni di tipo civile	A/2
Abitazioni di tipo economico	A/3
Abitazioni di tipo popolare	A/4
Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/5
Abitazioni di tipo rurale	A/6
Abitazioni in villini	A/7
Abitazioni in ville	A/8
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	A/9
Uffici e studi privati	A/10
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (trulli, rifugi di montagna, baite, etc.)	A/11
Collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, caserme	B/1
Case di cura ed ospedali	B/2
Prigioni e riformatori	B/3
Uffici pubblici	B/4
Scuole, laboratori scientifici	B/5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B/6
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	B/7
Magazzini sotterranei per depositi di derrate	B/8
Negozi e botteghe	C/1
Magazzini e case di deposito	C/2
Laboratori per arti e mestieri	C/3
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C/4
Stabilimenti balneari e di acque curative	C/5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C/6
Tettoie chiuse e aperte	C/7

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

TIPOLOGIA	CATEGORIA
Opifici	D/1
Alberghi e pensioni	D/2
Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili	D/3
Case di cura ed ospedali	D/4
Istituti di credito, cambio ed assicurazioni	D/5
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro)	D/6
Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D/7
Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D/8
Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio	D/9
Residence, anche se gestiti in multiproprietà	D/10
Scuole private ed immobili che rispondano alla normativa prevista per tale attività	D/11
Posti barca nei porti turistici e stabilimenti balneari in regime di concessione demaniale	D/12

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

TIPOLOGIA	CATEGORIA
Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei	E/1
Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	E/2
Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	E/3
Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E/4
Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	E/5
Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	E/6
Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti	E/7
Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe	E/8
Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	E/9

ENTITÀ URBANE

TIPOLOGIA	CATEGORIA
Area urbana	F/1
Unità collabenti	F/2
Unità in corso di costruzione	F/3
Unità in corso di definizione	F/4
Lastrico solare	F/5
Fabbricato in attesa di dichiarazione (circolare 1/2009)	F/6