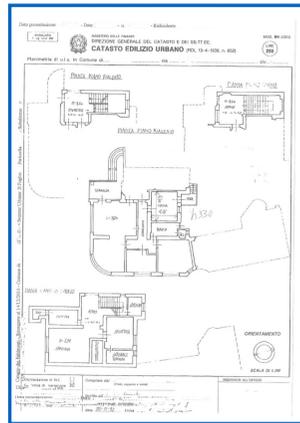


La consistenza immobiliare



La superficie commerciale

STIMA COMPARATIVA

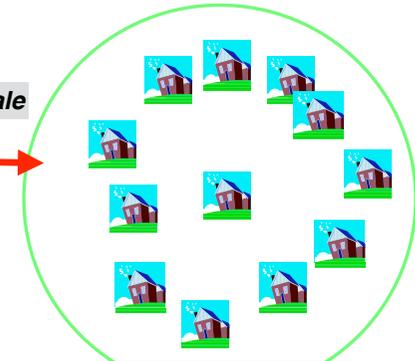
incognita

campione



m² commerciale

parametro



Valori noti

Unità di misura

D.P.R. 12 AGOSTO 1982 N. 802

DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 12 AGOSTO 1982, N. 802,
(Gazzetta Ufficiale 3-11-1982, n. 302 - suppl.)
coordinato con L. 12/10/1988, n. 473 e D.M. 30/12/1989

Attuazione della direttiva CEE n.80/181 relativa alle unità di misura.

Grandezza	Unità	
	Nome	Simbolo
Lunghezza	metro	m
Massa	chilogrammo	kg
Tempo	secondo	s
Intensità di corrente elettrica	ampère	A
Temperatura termodinamica	kelvin	K
Quantità di materia	mole	mol
Intensità luminosa	candela	cd

1.2.3. Unità derivate SI che hanno nomi e simboli speciali

Grandezza	Unità		Espressione	
	Nome	Simbolo	In altre unità SI	In unità SI di base o suppl.
Frequenza	hertz	Hz		S ⁻¹
Forza	newton	N		m x kg x s ⁻²
Pressione e tensione	pascal	Pa	N x m ⁻²	m ⁻¹ x kg x s ⁻²
Energia, lavoro, quantità di calore	joule	J	N x m	m ² x kg x s ⁻²
Potenza (1)	watt	W	J x s ⁻¹	m ² x kg x s ⁻³
Quantità di elettricità, carica elettrica	coulomb	C		S x A
Tensione elettrica, potenziale elettrico forza elettromotrice	volt	V	W x A ⁻¹	m ² x kg x s ⁻³ x A ⁻¹
Resistenza elettrica	ohm	Ω	V x A ⁻¹	m ² x kg x s ⁻³ x A ⁻²
Conduttanza elettrica	siemens	S	A x V ⁻¹	m ⁻² x kg ⁻¹ x s ³ x A ²
Capacità elettrica	farad	F	C x V ⁻¹	m ⁻² x kg ⁻¹ x s ⁴ x A ²
Flusso magnetico	weber	Wb	V x s	m ² x kg x s ⁻² x A ⁻¹
Induzione magnetica	tesla	T	Wb x m ⁻²	kg x s ⁻² x A ⁻¹
Induttanza elettrica	henry	H	Wb x A ⁻¹	m ² x kg x s ⁻² x A ⁻²
Flusso luminoso	lumen	lm		cd x sr
Illuminamento	lux	x	lm m ⁻²	m ⁻² x cd x sr
Attività (irraggiamento ionizzante)	becquerel	Bq		s ⁻¹

1.4. Nomi e simboli speciali autorizzati

1.4.1. Nomi e simboli speciali di multipli e sottomultipli decimali di unità SI.

Grandezza	Unità		
	Nome	Simbolo	Relazione
Volume	litro	l o L (1)	1 l = 1 dm ³ = 10 ⁻³ m ³
Massa	tonnellata	t	1 t = 1 Mg = 10 ³ kg
Pressione e tensione	bar	bar (2)	1 bar = 10 ⁵ Pa
Pressione sanguigna e pressione degli altri liquidi	millimetro di mercurio	mm Hg (*) (4)	1 mm Hg = 133,332 Pa
Sezione efficace (3)	barn	b	1 b = 10 ⁻²⁸ m ²

Grandezza	Unità		
	Nome	Simbolo	Relazione
Area delle superfici agrarie e dei fondi	ara	a	1 a = 10 ² m ²
Massa lineare delle fibre tessili e dei filati	tex	tex	1 tex = 10 ⁻⁶ kg m ⁻¹

35.2. La superficie esterna lorda.

Appendice 6: Codice europeo di misurazione

La superficie esterna lorda di un fabbricato trova codificazione a livello internazionale attraverso gli standard di valutazione e trova applicazioni nella stima dei costi e nella pianificazione urbanistica.



35.3. La superficie interna lorda.

La superficie interna lorda trova applicazione nella stima a valore di mercato e dei costi, in particolare degli edifici ad uso industriale e commerciale.

La superficie calpestabile utile o superficie locativa.

- ogni piano dovrebbe essere misurato a tutti i livelli in base alle superfici interne ai muri esterni dell'edificio o ai vetri se almeno il 50% della superficie esterna dell'edificio è vetrata;
 - le misure devono essere prese ad una altezza di 1,5 metri dal pavimento;
- sono escluse dal calcolo le seguenti aree di ciascun piano:
- i muri strutturali interni e di ventilazione verticale, condotti per impianti o condutture e colonne strutturali (ma solo sopra un metro quadro per struttura);
 - le scale e i pozzi degli ascensori;
 - le stanze dei motori degli ascensori, le stanze serbatoi, le stanze di trasformazione della corrente;
 - lo spazio occupato da impianti permanenti di climatizzazione, impianti di riscaldamento o raffreddamento e le superfici con condutture montate sopra che rendono inutilizzabile lo spazio, facendo attenzione allo scopo per cui viene previsto di utilizzarle. (Ciò non si applica agli impianti installati a vantaggio dell'affittuario o usati in edifici speciali, ad esempio per l'informatica, le lavorazioni, l'industria).

La superficie calpestabile utile o superficie locativa.

Per gli edifici a destinazione ufficio devono essere escluse le seguenti porzioni di ciascun piano:

- quelle dedicate alla dotazione di impianti e servizi per l'edificio non di uso esclusivo per gli occupanti dell'edificio;
- quelle d'uso civico o comunque non usate solo dagli occupanti dell'edificio (si noti che: tali aree comuni qualora siano il risultato della suddivisione dei piani al fine di rendere possibile la presenza di più di un conduttore, devono essere incluse nel calcolo);
- le hall d'ingresso, i pianerottoli, i balconi, quando e se, usati in comune con altri occupanti. In alcuni casi queste parti possono essere ripartite proporzionalmente tra gli occupanti.

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/09/2016 - Ora: 17.10.52
Visura n.: T283380 Pag: 2

Segue

Visura per soggetto limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2016

2. Unità Immobiliari site nel Comune di LIGNANO-SABBIADORO (Codice ES84) - Catasto dei Fabbricati

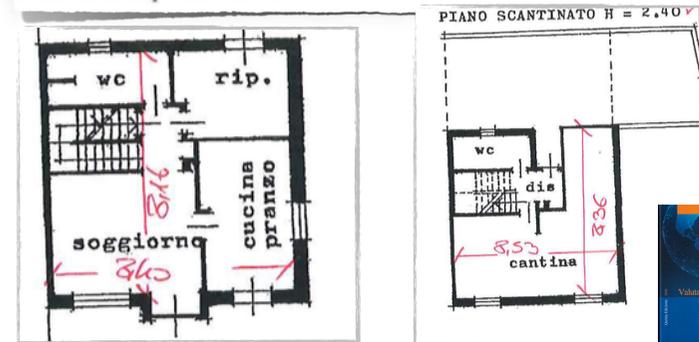
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		43	447	1			A/3	3	5 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte*: 81 m ²	Euro 309,87 L. 600.000

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1		44	518	72			C/2	4	89 m ²	Totale: 102 m ²

- ✓ Il calcolo della superficie catastale è determinabile mediante la procedura denominata DOCEFA.
- ✓ Dal novembre 2015 l'Agenzia delle Entrate rende disponibile la superficie catastale nelle visure delle unità immobiliari censite nelle categorie A, B, C
- ✓ Anche la superficie ai fini della tassa sul servizio di gestione dei rifiuti urbani (TARI)
- ✓ Il dato di consistenza riferito a metro quadrato non ha effetti sulla rendita

La superficie commerciale

Per *superficie commerciale* si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

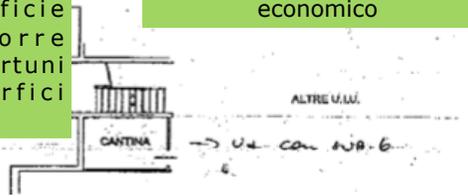




Le unità immobiliari possono essere costituite da superficie principale e superfici accessorie.

Per esprimere la consistenza immobiliare con un'unica grandezza (la superficie commerciale) occorre ragguagliare con opportuni coefficienti le superfici accessorie.

Il bene in valutazione è costituito da componenti eterogenee sotto il profilo economico



Destinazione d'uso	Sup effettiva (mq)	Coeff. (%)	Sup. Commerciale (mq)
D ₁	A ₁	C ₁	(A ₁ × C ₁)/100
D ₂	A ₂	C ₂	(A ₂ × C ₂)/100
D ₃	A ₃	C ₃	(A ₃ × C ₃)/100
D ₄	A ₄	C ₄	(A ₄ × C ₄)/100
D ₅	A ₅	C ₅	(A ₅ × C ₅)/100
D ₆	A ₆	C ₆	(A ₆ × C ₆)/100
.....	A _{...}	...	(A _{...} × C _{...})/100
D _n	A _n	C _n	(A _n × C _n)/100
			Totale

rilievo

calcolo

?

Coeff. (%)
C ₁
C ₂
C ₃
C ₄
C ₅
C ₆
C _{...}
C _n

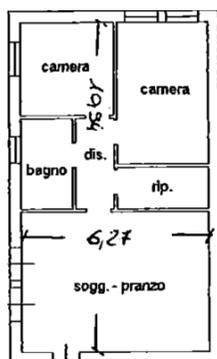
$$\frac{P_{\text{autorimessa}}}{P_{\text{abitazione}}} = \frac{750[\text{euro}/\text{m}^2]}{1.500[\text{euro}/\text{m}^2]} = 0,5 = 50\%$$

Rapporti mercantili superficiali

- ✓ Qualità della superficie secondaria
- ✓ Mutevoli da segmento a segmento del mercato
- ✓ Mutevoli in funzione del tempo

Destinazione d'uso	FIMAA GO	FIMAA PN	FIMAA TS	FIMAA UD
Superfici calpestabili	100	100	100	100
Tramezzature interne			100	
Muri a confine con altre u.i.	50	50	50	50
Muri a confine con parti comuni (scale, corridoi)	50	50	50	50
Muri perimetrali	100	100	0	100
Cantine	50			
Cantine comunicanti con vani principali		50	50	50
Cantine non comunicanti con vani		25	25	25
Garage (salvo in centro città a corpo)	50	50		50
Terrazze chiuse su tre lati	60	60		60
Terrazze aperte fino a 25 mq	50	50		50
Terrazze aperte da 25 mq a 50 mq	40	40		40
Terrazze oltre i 50 mq	30	30		30
Terrazze aperte fino a 5 mq			50	
Terrazze aperte oltre 5 mq			33	
Giardino di proprietà	10		10	
Giardino case, ville, villini				10
Giardino appartamento				15
Verande			70	60

(Osservatorio FIMA 2011) $Supcomm \leq Supcalpestabile \times 1,2$



Dest.	Sup. eff.	Coeff.	Sup. com
Cantina	30	50	15
Terrazza	35	30	10
Giardino	150	15	22
		Tot	47

$$140.000,00 + (1.728,00 \times 47) = 221.216,00$$



140.000,00 euro,
81,0 mq

$$\frac{140.000,00}{81} = 1.728,00$$

6

Norma UNI 10750 novembre 2005
oggi sostituita dalla 15733/2011

Superficie convenzionale vendibile (SCV)

<input type="checkbox"/> Superficie calpestabile	100%
<input type="checkbox"/> Superficie pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max 50 cm)	100%
<input type="checkbox"/> Superficie pareti perimetrali confinanti (spessore max 25 cm)	50%
<input type="checkbox"/> Superficie dei balconi e terrazze scoperte	25%
<input type="checkbox"/> Balconi e terrazza coperte (chiuso su tre lati)	35%
<input type="checkbox"/> Patii e porticati	35%
<input type="checkbox"/> Verande	60%
<input type="checkbox"/> Lastrico solare	10%
<input type="checkbox"/> Giardini di appartamenti	15%
<input type="checkbox"/> Giardini di ville e villini	10%

18

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

Agenzia del Territorio banca dati OMI.

Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Principio adottato fa riferimento al DPR 138/1998.

16

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 allegato C

Muri interni e perimetrali (max 50 cm)	100%
Muri in comunione (max 25 cm)	50%
Locali con H < 1,50	0%
Elementi di collegamento verticali (scale, rampe, ascensori) computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.	
Vani accessori comunicanti con i vani principali (cantine, soffitte e simili)	50%
Vani accessori non comunicanti con i vani principali (cantine, soffitte e simili)	25%

17

20

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 allegato C

Balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani principali

- fino a 25 mq 30%
- quota eccedente 10%

Balconi, terrazze e simili non comunicanti con i vani principali

- fino a 25 mq 15%
- quota eccedente 5%

18

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 allegato C

Superficie dell'area scoperta

- fino a quella dei vani accessori 10%
- quota eccedente 2%

Balconi, terrazze e simili non comunicanti con i vani principali

- fino a 25 mq 15%
- quota eccedente 5%

19

Determinazione dei coefficienti di ragguglio

u.i.	sup. principale (mq) a	sup. terrazze (mq) b	prezzo (euro) c	sup comm (mq) $d=c/1.500$	Coeff. (%) $e=((d-a)/b) \times 100$
1	100	20	158.000,00	105	25
2	90	15	141.000,00	94	27
3	65	33	110.000,00	73	25
4	80	21	127.500,00	85	24
5	70	12	109.000,00	73	22
tot	405	101	645.500,00	430	25
				media	25

Prezzo medio di mercato 1.500,00 euro/mq.

27

Determinazione dei coefficienti di ragguglio

u.i.	sup. principale (mq) a	sup. terrazze (mq) b	prezzo (euro) c	sup comm (mq) $d=c/1.500$	Coeff. (%) $e=((d-a)/b) \times 100$
1	100	20	158.000,00	105	25
2					
3					
4					
5					
tot					

$$105 = 100 + cr \cdot 20$$

$$cr = \frac{105 - 100}{20} = 0,25 = 25\%$$

Prezzo medio di mercato 1.500,00 euro/mq.

28

Determinazione dei coefficienti di ragguglio

u.i.	sup. principale (mq) a	sup. terrazze (mq) b	prezzo (euro) c	sup comm (mq) d=c/1.500	Coeff. (%) e=((d-a)/b)x100
1	100	20	158.000,00	105	25
2	90	15	141.000,00	94	27

$$94 = 90 + cr15$$

$$cr = \frac{94 - 90}{15} = \frac{4}{15} = 0,27 = 27\%$$

Prezzo medio di mercato 1.500,00 euro/mq.

29

Determinazione dei coefficienti di ragguglio

u.i.	sup. principale (mq) a	sup. terrazze (mq) b	prezzo (euro) c	sup comm (mq) d=c/1.500	Coeff. (%) e=((d-a)/b)x100
1	100	20	158.000,00	105	25
2	90	15	141.000,00	94	27
3	65	33	110.000,00	73	25
4	80	21	127.500,00	85	24
5	70	12	109.000,00	73	22
tot	405	101	645.500,00	430	25
				media	25

$$c.r. = \frac{S_{comm} - S_p}{S_t} \times 100$$

30

Determinazione dei coefficienti di ragguglio

u.i.	sup. principale (mq) a	sup. terrazze (mq) b	prezzo (euro) c	sup comm (mq) d=c/1.500	Coeff. (%) e=((d-a)/b)x100
1	100	20	158.000,00	105	25
2	90	15	141.000,00	94	27
3					
4					
5					
tot					

$$P_1 = \text{prezzo sup princ}$$

$$P_2 = \text{prezzo sup secon}$$

$$\begin{cases} 100P_1 + 20P_2 = 158.000 \\ 90P_1 + 15P_2 = 141.000 \end{cases}$$

30

$$\begin{cases} P_1 = \text{prezzo sup princ} \\ P_2 = \text{prezzo sup secon} \\ \begin{cases} 100P_1 + 20P_2 = 158.000 \\ 90P_1 + 15P_2 = 141.000 \end{cases} \end{cases}$$

30

$$\begin{cases} a_{11}x + a_{12}y = h_1 \\ a_{21}x + a_{22}y = h_2 \end{cases}$$

$$A = \begin{vmatrix} a_{11} & a_{12} \\ a_{21} & a_{22} \end{vmatrix}$$

$$x = \begin{vmatrix} h_1 & a_{12} \\ h_2 & a_{22} \end{vmatrix} / \det(A)$$

$$y = \begin{vmatrix} a_{11} & h_1 \\ a_{21} & h_2 \end{vmatrix} / \det(A)$$

$$P_1 = \text{prezzo sup princ}$$

$$P_2 = \text{prezzo sup secon}$$

$$\begin{cases} 100P_1 + 20P_2 = 158.000 \\ 90P_1 + 15P_2 = 141.000 \end{cases}$$

eq	x	y	h
1	100,00	20,00	158.000,00
2	90,00	15,00	141.000,00

soluzioni	
determinante	-300,00
X	1.500,00
Y	400,00

eq	x	y	h
1	1,00	4,00	24,00
2	4,00	8,00	80,00

soluzioni	
determinante	-300,00
X	1.500,00
Y	400,00

eq	x	y	h
1	100,00	20,00	158.000,00
2	90,00	15,00	141.000,00

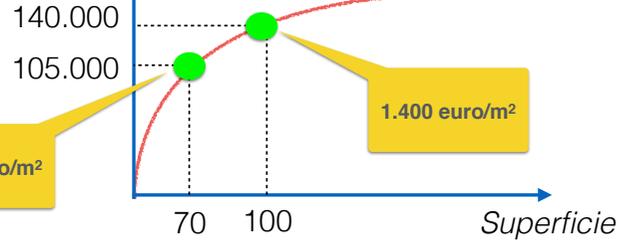
soluzioni	
determinante	-300,00
X	1.500,00
Y	400,00

compravendita immobiliare

Prezzo compravendita

P medio non è costante

$$\frac{P_{compravendita}}{superficie} = P_{medio} [euro/m^2]$$



per via empirica si rileva una relazione inversa tra prezzo medio e superficie

Schema 3 - TABELLA DI VALUTAZIONE (VALORE DI MERCATO)

Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m
PREZZO DI MERCATO	PREZZO 1	PREZZO 2	...	PREZZO m
CARATTERISTICA ₁	(Crt ₁ - Crt ₁₁) · Δp ₁₁	(Crt ₁ - Crt ₁₂) · Δp ₁₁	...	(Crt ₁ - Crt _{1m}) · Δp ₁₁
CARATTERISTICA ₂	(Crt ₂ - Crt ₂₁) · Δp ₂₁	(Crt ₂ - Crt ₂₂) · Δp ₂₁	...	(Crt ₂ - Crt _{2m}) · Δp _{2m}
...
CARATTERISTICA _n	(Crt _n - Crt _{n1}) · Δp _{n1}	(Crt _n - Crt _{n2}) · Δp _{n2}	...	(Crt _n - Crt _{nm}) · Δp _{nm}
PREZZO CORRETTO	PREZZO CORRETTO 1	PREZZO CORRETTO 2	...	PREZZO CORRETTO m

consistenza (m²)

100-70 (m²)

100-120 (m²)

P₁

P₂

P medio e P marginale decrescenti

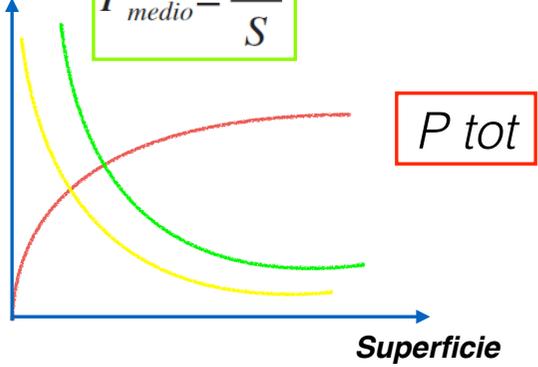
Prezzo

$$P_{medio} = \frac{P}{S}$$

$$P_m = \frac{dP}{dS}$$

P tot

$$P_{medio} > P_{marginale}$$



$$P_{medio} > P_{marginale}$$

$$\frac{P_{tot}}{Sup}$$

U.I.	Sup	P tot
1	50	95.000
2	60	111.000
3	70	119.000
4	80	128.000
5	90	135.000
6	110	154.000
7	130	175.500
8	150	195.000
9	170	212.500
10	200	230.000
11	250	275.000

$$\frac{111.000 - 95.000}{60 - 50} = \frac{16.000}{10} = 1.600$$

$$P_{medio} > P_{marginale}$$

U.I.	Sup	P tot	P medio	P marginale
1	50	95.000	1.900	
2	60	111.000	1.850	1600
3	70	119.000	1.700	800
4	80	128.000	1.600	900
5	90	135.000	1.500	700
6	110	154.000	1.400	950
7	130	175.500	1.350	1075
8	150	195.000	1.300	975
9	170	212.500	1.250	875
10	200	230.000	1.150	583
11	250	275.000	1.100	900

$$\frac{119.000 - 111.000}{70 - 60} = \frac{8.000}{10} = 800$$



altezza media 11 maggiore (1,7)
avendo aggiunto un elemento più alto della media
(variazione al margine)

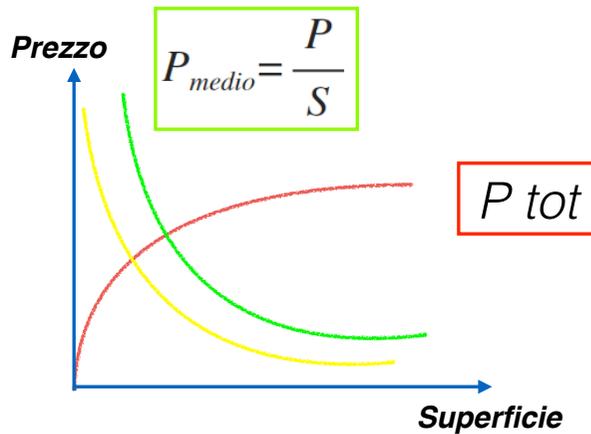
altezza media 11 inferiore (1,7) avendo aggiunto un elemento più basso della media
(variazione al margine)



10 persone altezza media 1,70

P medio e P marginale decrescenti

$$P_m = \frac{dP}{dS}$$



$$P_{medio} > P_{marginale}$$

Schema 3 - TABELLA DI VALUTAZIONE (VALORE DI MERCATO)

Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m
PREZZO DI MERCATO	PREZZO 1	PREZZO 2	...	PREZZO m
CARATTERISTICA ₁	$(Ckr_1 - Ckr_{11}) \cdot \Delta p_{11}$	$(Ckr_1 - Ckr_{12}) \cdot \Delta p_{11}$	...	$(Ckr_1 - Ckr_{1m}) \cdot \Delta p_{11}$
CARATTERISTICA ₂	$(Ckr_2 - Ckr_{21}) \cdot \Delta p_{21}$	$(Ckr_2 - Ckr_{22}) \cdot \Delta p_{21}$	...	$(Ckr_2 - Ckr_{2m}) \cdot \Delta p_{2m}$
...
CARATTERISTICA _n	$(Ckr_n - Ckr_{n1}) \cdot \Delta p_n$	$(Ckr_n - Ckr_{n2}) \cdot \Delta p_n$	...	$(Ckr_n - Ckr_{nm}) \cdot \Delta p_{nm}$
PREZZO CORRETTO	PREZZO CORRETTO 1	PREZZO CORRETTO 2	...	PREZZO CORRETTO m

consistenza (m²)

100-70 (m²)

100-120 (m²)

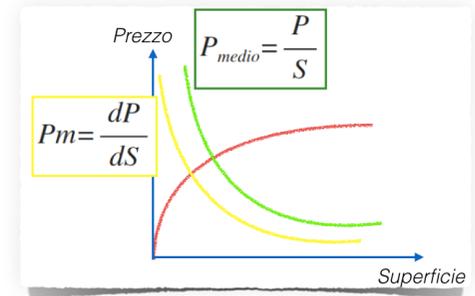
P₁

P₂

sotto il profilo pratico come affrontare la questione?



C₄ - Consistenza ragguagliata.
 Il prezzo marginale viene assunto pari a p_{Cmin} che costituisce il minimo¹² dei prezzi unitari p_{ci} comprensivi di quelli eventualmente risultanti alla fine del test di ammissibilità.



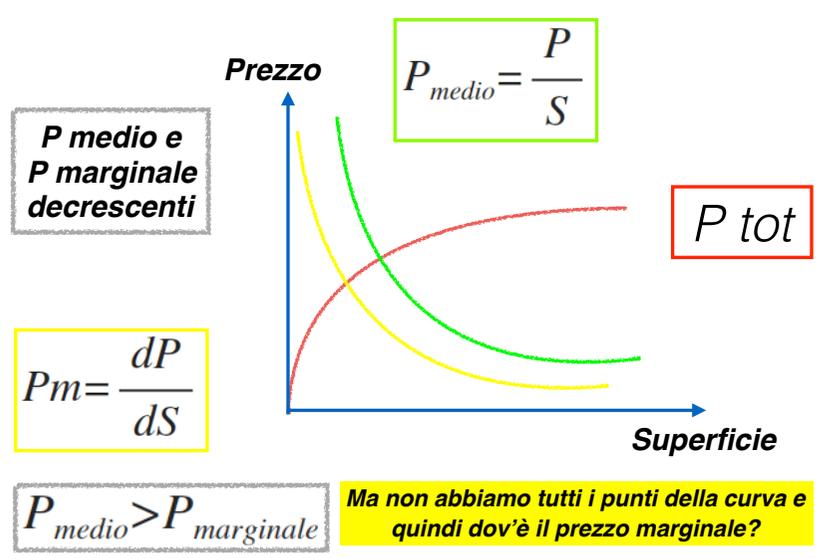
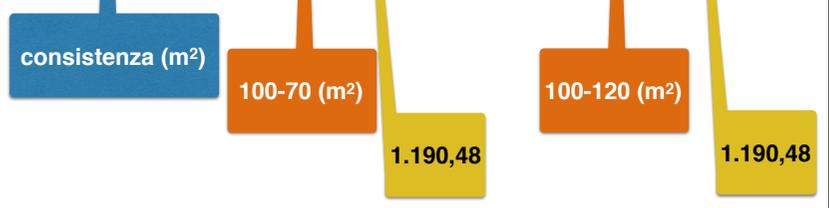
u.i.	Valore (euro)	Consistenza (mq)	Prezzo unitario (euro/mq)
1	120.000,00	75	1.600,00
2	160.000,00	110	1.454,55
3	80.000,00	45	1.777,78
4	92.000,00	55	1.672,73
5	125.000,00	80	1.562,50
6	200.000,00	150	1.333,33
7	250.000,00	210	1.190,48
8	230.000,00	190	1.210,53

Prezzo marginale caratteristica consistenza

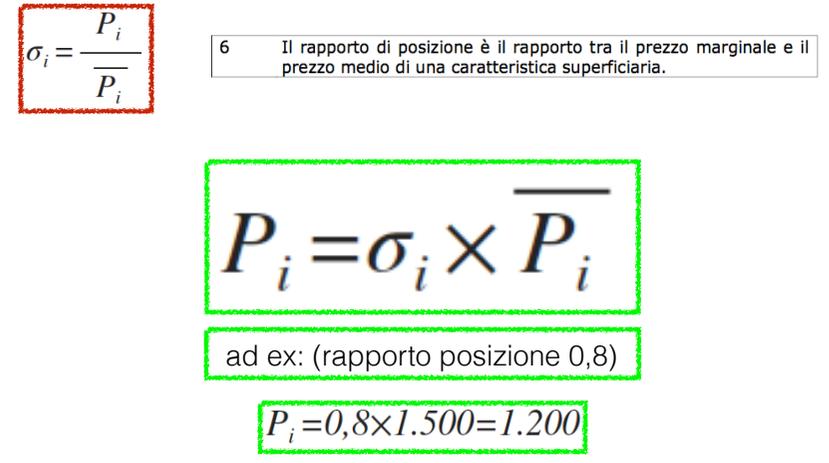
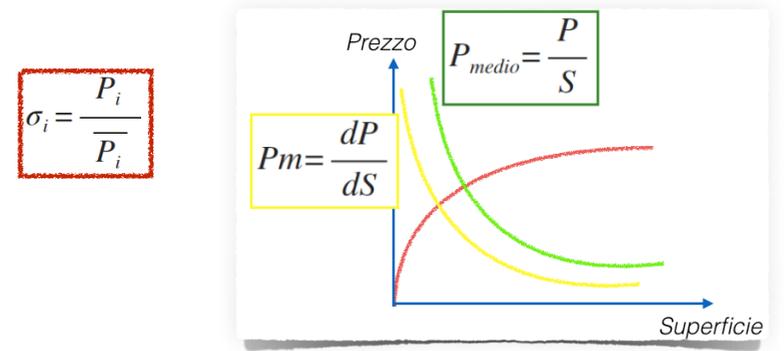
u.i.	Valore (euro)	Consistenza (mq)	Prezzo unitario (euro/mq)
7	250.000,00	210	1.190,48
8	230.000,00	190	1.210,53
6	200.000,00	150	1.333,33
2	160.000,00	110	1.454,55
5	125.000,00	80	1.562,50
1	120.000,00	75	1.600,00
4	92.000,00	55	1.672,73
3	80.000,00	45	1.777,78

Schema 3 - TABELLA DI VALUTAZIONE (VALORE DI MERCATO)

Prezzo e caratteristiche	Immobile comparabile 1	Immobile comparabile 2	...	Immobile comparabile m
PREZZO DI MERCATO	PREZZO 1	PREZZO 2	...	PREZZO m
CARATTERISTICA ₁	$(CR_{11} - CR_{1j}) \cdot \Delta p_{1j}$	$(CR_{12} - CR_{1j}) \cdot \Delta p_{1j}$	...	$(CR_{1m} - CR_{1j}) \cdot \Delta p_{1j}$
CARATTERISTICA ₂	$(CR_{21} - CR_{2j}) \cdot \Delta p_{2j}$	$(CR_{22} - CR_{2j}) \cdot \Delta p_{2j}$	...	$(CR_{2m} - CR_{2j}) \cdot \Delta p_{2j}$
...
CARATTERISTICA _n	$(CR_{n1} - CR_{nj}) \cdot \Delta p_{nj}$	$(CR_{n2} - CR_{nj}) \cdot \Delta p_{nj}$	...	$(CR_{nm} - CR_{nj}) \cdot \Delta p_{nj}$
PREZZO CORRETTO	PREZZO CORRETTO 1	PREZZO CORRETTO 2	...	PREZZO CORRETTO m



6 Il rapporto di posizione è il rapporto tra il prezzo marginale e il prezzo medio di una caratteristica superficiera.



$$\sigma_i = \frac{P_i}{P_i}$$

- 6 Il rapporto di posizione è il rapporto tra il prezzo marginale e il prezzo medio di una caratteristica superficiaria.

$$\pi_i = \frac{P_i}{P_i}$$

Rapporto mercantile

Rapporto tra il prezzo marginale della superficie secondaria e il prezzo marginale della superficie principale

Specificare se il calcolo della consistenza è stato eseguito con rilievo o da planimetria o su base documentale (superficie catastale dei terreni)

Le planimetrie:

- possono essere fuori scala;
- può non esserne nota la scala;
- sono fatte da altri.

