

NOTA SULLE MISURE AI FINI DELL'ANALISI DI INVESTIMENTO

Negli Usa tutte le misure vengono indicate in square feet (SF); ogni metro quadrato contiene 10.78 sf

Nota che esistono 3 misure:

'gross area' corrisponde alla superficie interna al perimetro del palazzo comprensiva delle parti comuni (area lorda) questa e' l'area indicata nei dati 'catastali' del palazzo intero

'carpetable area' o in italiano calpestabile, corrisponde ad un netto netto (la misura che daresti a chi ti mette la moquette a casa) e *dovrebbe* essere la misura indicata nei documenti di proprieta' (offering plan) delle residenze; pero' per i palazzi di recente costruzione o recente conversione la misura che viene data contiene anche tutte le mura interne ed esterne con esclusione delle parti comuni. Per questo a parita' di superficie indicata, i condomini piu' 'antichi, risultano effettivamente piu' grandi. Questa misura (contenente le mura ma non le parti comuni) e' quella che viene considerata anche per i negozi.

'leasable area' nel caso degli edifici ad uso ufficio questa e' la misura che viene sempre indicata, sia per le vendite che per le locazioni, ma e' una misura da prendere con le pinze perche' di fatto e' superiore alla superficie lorda del palazzo (per esempio il corridoio di un piano non e' considerato solo una volta, ma tante volte quante sono gli uffici che vi si aprono / per questo puoi notare che la misura fornita tra le informazioni urbanistiche e di destinazione 'catastale', e' sostanzialmente inferiore a quella indicata dai brokers del venditore.

E' importante capire bene cosa si intende per superficie vendibile specialmente se si compra uno spazio commerciale per poi rivenderlo quale spazio residenziale, perche' la dimensione in acquisto e' 'sovradimensionata' (mediamente 1.25 del valore lordo) e quella in vendita e' 'sottodimensionata' (mediamente 0.8 del valore lordo) . Quindi mediamente uno sf acquistato in un palazzo uso ufficio diventa 0.64 sf di superficie vendibile nel residenziale.

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62nd Street) New York, New York 10021

Phone NY +1 212 537 6504 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629

Email: ny@vendes.com - URL: www.vendes.com