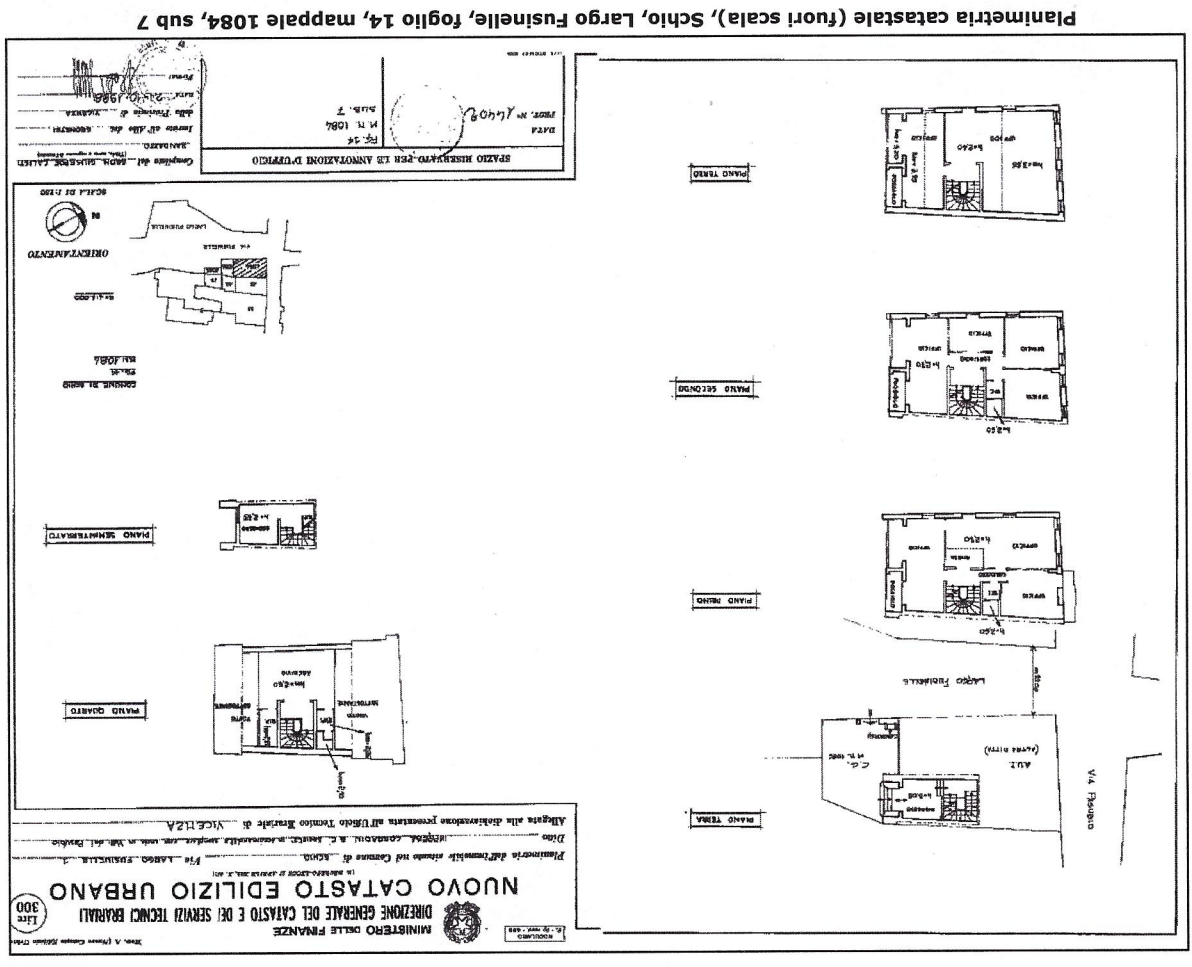


La fattura edilizia è buona, come pure le condizioni di manutenzione anche se i più importanti interventi edilizi risalgono a circa venti anni fa. In definitiva lo stato generale dell'edificio può essere classificato "ordinario". La planimetria catastale, depositata il 14.11.1988, prot. 14402, mostra che il fabbricato si compone di un piano seminterrato e cinque piani fuori terra. Si conferma, quindi, una distribuzione dei locali interni poco funzionale per un ufficio, secondo i criteri moderni.



Qui di seguito sono riportate anche alcune foto:

In particolare saranno considerati:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- i locali, fino all'altezza di m 1,50;
- le scale, nella sola proiezione verticale;
- le superfici dei locali accessori ad accesso diretto, nella misura del 50 per cento;
- le superfici dei locali accessori ad accesso indiretto, nella misura del 25 per cento;
- le superfici destinate a balcone, nella misura del 30 per cento;
- l'area scoperta, nella misura del 10 per cento.

Nella "superficie catastale" le parti comuni non sono prese in considerazione.

Si veda la tabella che segue.

Le misure sono tratte dagli atti catastali. Si ha:

Misurazione della superficie effettuata sulla planimetria catastale Calcolo secondo i criteri del DPR 138/1998					
Descrizione	area (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguaglio area	quota di proprietà	superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )	
a) scale (proiezione verticale)	8,00	1,00	1,00	8,00	
b) sgombero piano seminterrato	19,38	0,50	1,00	9,69	
c) corte comune	30,00	0,10	0,50	-	
d) portico comune e contatori piano terra	5,04	0,30	0,50	-	
e) portico esclusivo piano terra	6,16	0,30	1,00	1,85	
f) ingresso piano terra	12,00	1,00	1,00	12,00	
g) poggiolo piano primo	5,04	0,30	1,00	1,51	
h) piano primo escluse scale e poggiolo	118,16	1,00	1,00	118,16	
i) poggiolo piano secondo	5,04	0,30	1,00	1,51	
l) piano secondo escluse scale e poggiolo	118,16	1,00	1,00	118,16	
m) poggiolo piano terzo	5,04	0,30	1,00	1,51	
o) piano terzo escluse scale e poggiolo	118,16	1,00	1,00	118,16	
p) piano quarto escluse scale	57,24	1,00	1,00	57,24	
totale superficie ragguagliata --->					447,79
totale superficie ragguagliata arrotondata --->					448,00

In conclusione la superficie ragguagliata della Sede di Largo Fusinelle, determinata seguendo i criteri del DPR 138/1998, è pari a m<sup>2</sup> 448,00.

### 3 CRITERI DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione è quello di dare una valutazione tecnico-estimativa del fabbricato attualmente utilizzato quale sede della Comunità