

dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione catastale del fabbricato.

**Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile “9A”**

Ubicazione: il garage è ubicato al P.T. di un condominio di via di Villa Ortisi n. 29/C;

Esposizione: il prospetto è esposto a nord;



Foto 2 – Garage “9A” – Interno

Tipologia: edificio a blocco multipiano plurifamiliare, nello specifico un condominio, con due prospetti su strada e gli altri due in aderenza;

Composizione interna: è costituito da un unico vano soppalcato;

Altezza interna utile: è pari a ml 3.42, con soppalco a quota + 1,92 ml;



Foto 3 – Garage “9A” – Interno

Caratteristiche strutturali: struttura portante in c.a.;

Strutture portanti verticali: realizzate con doppia fila di forati con interposto isolante termico;

Strutture portanti orizzontali: del tipo misto latero-armato;

Copertura: piana;

Intonaci: di tipo civile;

Pavimenti: in graniglia;

Infissi esterni: saracinesca in alluminio;

Impianto elettrico: sottotraccia;



Foto 4 – Garage “9A” – Soppalco

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell’immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo “Come si valutano fabbricati e terreni edificatori”, edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.