

INTEGRAZIONE E.I n. 541/2015

1. Immobili distinti al N.C.E.U. del comune di Sanluri distinti al foglio 37 particella 318 subalterni 2 e 3.



A seguito di un ulteriore verifica sull'elaborato grafico reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Sanluri, oltre a quanto già descritto si rileva la presenza di un sottotetto.

Per quanto sopra, viene fissato un ulteriore sopralluogo, (si precisa che durante l'accesso all'immobile oggetto di stima non è stato riscontrato nessun collegamento sia interno che esterno contiguo al sottotetto).

Il sig. [REDACTED] (proprietario dell'immobile oggetto di stima) su richiesta esplicita della scrivente, riguardo la presenza di un sottotetto rilevato nella documentazione progettuale, informa della presenza di una botola d'accesso al locale in appresso menzionato, individuato nell'unità denominata sub. 2 ricadente sulla particella 318.

Durante il successivo sopralluogo, è stata verificata la presenza di una botola a scomparsa con scala retrattile nella camera da letto dell'immobile sopra citato.

Allo sbarco della scala si accede ad un vano adibito a sgombero di 23,80 mq circa di superficie utile, oltre annesso servizio igienico di mq 5,00 di superficie utile, dotato di sanitari e accessori, il tutto meglio individuato con il colore rosso nella figura in allegato.

Nota Bene: per maggior chiarezza si fa rilevare che la porzione del sotto tetto meglio individuato con il colore blu non risulta accessibile.

La porzione di sottotetto rilevata (individuata con il colore rosso) risulta ultimata e finita in tutte le sue parti, ovvero intonacata e tinteggiata; pavimentata e munita di impianto elettrico del tipo sotto traccia.

Da una disamina degli elaborati grafici si rileva che il piano sottotetto risulta realizzato sul solaio di copertura delle unità immobiliari del piano primo, costituendo un piano secondo (sottotetto) sovrastante le unità identificate con i subalterni 2 e 3 della particella 318.

Il piano sottotetto viene inserito nel nuovo calcolo della superficie commerciale delle unità abitative sottostanti attribuendole come pertinenziali al piano sottostante (risulta necessario aggiornare la situazione catastale al catasto fabbricati, con l'accorpamento del piano sottotetto alla unità sottostante).

Come porzione pertinenziale del piano sottostante viene attribuita la proiezione del piano primo sul piano secondo (sottotetto) così come deciso in sede d'udienza.

La superficie del sottotetto verrà quindi divisa seguendo la proiezione dei piani sottostanti (subalterni 2 e 3) e quindi accorpata ai rispetti subalterni con necessaria variazione catastale.

Per una miglior descrizione si allega l'elaborato del piano sottotetto in cui la porzione denominata A è quella ricadente sul sub. 2 e la porzione denominata B ricadente sul subalterno 3.

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

La "superficie commerciale", redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
-------------------------------------	-----	---

Calcolo del valore del SOTTOTETTO A:

Superficie sottotetto mq 104,00 x 0,35 = mq 36,40 circa (superficie commerciale)

Valore medio €/mq 875,00

Mq 36,40 x 875,00 = € 31.850,00

Avendo rilevato in sede di sopralluogo delle difformità rispetto allo stato di progetto, trattandosi di abusi non sanabili risulta necessario la rimozione degli stessi.

Per il ripristino dello stato di progetto la scrivente quantifica a corpo una spesa pari a € 8.000,00.

Per quanto sopra, tale spesa verrà decurtata dal valore attribuito al vano sotto tetto:

€ 31.850,00 - € 8.000,00 = € 23.850,00

Per quanto sopra il valore venale del vano sotto tetto è pari ad € 23.850,00

Tale importo è da sommarsi al valore di stima del subalterno 2 ovvero (vedi precedente stima)

Valore di stima del sub. 2 € 93.082,50 + valore di stima del sottotetto pertinenziale

€ 23.850,00 = sommano € 116.582,50

- **Valore del Bene 1 € 116.932,50**

Calcolo del valore del SOTTOTETTO B:

Dagli elaborati di progetto si evince la presenza di un sottotetto inaccessibile.

Poiché trattasi di sottotetto non abitabile, e considerando che non essendo accessibile poiché non viene rilevato nessun collegamento con il piano primo si utilizzerà il seguente coefficiente

Sottotetti non abitabili (mansarda)	20%	Sottotetto non comunicante.
-------------------------------------	-----	-----------------------------

Superficie sottotetto mq 75,00 x 0,20 = mq 15,00 circa (superficie commerciale)

Valore medio €/mq 875,00

Mq 15,00 x 875,00 = € 13.125,00

Per quanto sopra il valore venale del vano sottotetto è pari ad € 13.125,00

Tale importo è da sommarsi al valore di stima del subalterno 3 ovvero (vedi precedente stima)

Valore di stima del sub. 3 € 66.955,00 + valore di stima del sottotetto pertinenziale

€ 13.125,00 = sommano € 80.080,00

- **Valore del Bene 2 € 80.080,00**

2. Per il locale commerciale posizionato al piano terra e distinto al N.C.E.U. al foglio

37 particella 317 subalterno 7 si precisazioni che:

Durante il sopralluogo è stato rilevato e inserito nella stima della precedente relazione un locale adibito a lavaggio ed esposizione contiguo meglio individuato con il colore BLU nell'allegato n.03.

La porzione di locale sopra indicata meglio individuata con il **subalterno 8** al catasto fabbricati, non risulta inserita nell'elenco dei beni pignorati e quindi non oggetto di stima.

Gli abusi indicati nella precedente relazione sono da considerarsi all'interno del sub. 8 e quindi estranei alla stima ed alla valutazione richiesta nei quesiti formulati.

Per quanto sopra viene calcolata la nuova superficie commerciale e conseguente valore venale dell'immobile in oggetto.

Superficie Commerciale mq 250,00 X €/mq 750,00 = € 187.500,00

Valore commerciale Bene n. 3 € 187.500,00

Nota bene: il valore di stima del bene n. 3 è da considerarsi in sostituzione del valore indicato nella precedente perizia.

