

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA DEGLI IMMOBILI DI
PROPRIETA' DELL'IGEA S.P.A.**

**Immobile n°28 – Pertinenza sita in Iglesias, Località
Nebida**

Stazione appaltante: Ditta IGEA S.P.A. Interventi Geo Ambientali
Contratto d'Appalto n°08 del 11/04/2016 CIG ZEA18D8136

Professionista: Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

INDICE.....	3
Premessa e svolgimento delle operazioni peritali	4
Le caratteristiche urbanistiche	4
Immobile n°28 RIF. CAT. N.C.T. F. 119 MAPP.1431 (parte) costituito da una pertinenza.....	8
Descrizione dell’immobile	8
Presenza di eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità.....	10
Stima del bene	11
Il valore di mercato.....	12
Conclusioni e asseverazione.....	16
Elenco degli allegati:	16

Premessa e svolgimento delle operazioni peritali

La presente relazione di stima fa parte di un più ampio compendio tecnico costituito da n°45 relazioni, come da capitolato tecnico posto a base di gara ed ampliato in seguito ad estensione di incarico. Secondo quanto sopra alle pagine seguenti verrà unicamente approfondito quanto richiesto per l'immobile n°28 – Pertinenza sita in Iglesias, Località Nebida. La presente relazione viene redatta su incarico della ditta “IGEA S.P.A.” in riferimento al contratto d'appalto n°08 del 11/04/2016 CIG ZEA18D8136 e successiva integrazione. L'incarico ha lo scopo di determinare, tra le altre attività e per la superficie in esame, il suo valore di mercato e quanto altro utile alla stazione appaltante ai fini della gestione presente e futura del proprio patrimonio immobiliare. Tale immobile n°28 è costituito da uno spazio libero pertinenziale identificato dai seguenti riferimenti catastali:

- immobile n°28 RIF. CAT. N.C.T. F. 119 MAPPALE 1431 (parte), costituito da una pertinenza, attualmente in uso;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°28 è stato oggetto di un sopralluogo in data 06/09/2016. Nel sopralluogo effettuato sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di raggiungere l'ottenimento dei prezzi di mercato posti alla base della presente relazione di perizia.

All'interno delle operazioni peritali, oltre al sopralluogo, sono stati reperiti attraverso il coordinamento con la stazione appaltante, tutti i documenti amministrativi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Iglesias e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Le caratteristiche urbanistiche

Si passa ora all'analisi urbanistica dell'area in cui l'immobile n°28 è sito. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda anche a quanto contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso gli uffici del Comune di Iglesias all'interno delle operazioni peritali in sinergia con la stazione appaltante.

L'assetto territoriale e urbano del Comune di Iglesias è definito mediante il Piano Regolatore Generale che fissa le norme d'attuazione degli interventi. Suddetto P.R.G. è stato approvato in data 14/04/1980 con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n°490/U. Il Piano Regolatore Generale definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso la classificazione delle diverse zone omogenee. L'immobile in oggetto ricade all'interno di una zona urbanistica omogenea definita all'interno dell'articolo 15 – Zone omogenee, e articolo 16 – Sottozona B1, B2, B3, B4:

- Zona B;
- Sottozona B2;

All'art.15 vengono riportate le destinazioni d'uso secondo cui "Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.

2) Zona C: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare."

Il successivo art.16 riporta che "il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;
- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;
- sottozona B3: iff = 3 mc/mq;
- sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq.
- Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;
- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;
- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;
- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi

allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

Per approfondimenti in relazione agli usi consentiti si rimanda all'allegato E.28 – Documentazione del comune di Iglesias. Si rimanda altresì a quanto contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito dalla ditta committente in rapporto alla classificazione delle aree territoriali contenute nell'immobile in oggetto circa le predisposizione e le regolamentazioni in ordine al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale. All'interno di tale certificazione reperita sono ricomprese, infatti, tutte le parametrizzazioni circa i vincoli annessi a tali documenti di pianificazione su scala locale.

Per quanto espressamente non indicato, si fa riferimento alla normativa generale della zona B, sottozona B2 del citato titolo delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Immobile n°28 RIF. CAT. N.C.T. F. 119 MAPP.1431 (parte) costituito da una pertinenza

Descrizione dell'immobile

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Iglesias, in località Nebida. L'area in esame possiede una storia amministrativa che di seguito viene sommariamente descritta. L'intero immobile oggetto della presente analisi è sito nell'agglomerato urbano di Nebida, fu trasferito con regolare atto notarile dalla ditta S.I.M. S.p.a. alla ditta IGEA S.p.a., come da documentazione allegata. L'immobile è facente parte di un mappale censito al catasto terreni più grande (il n°1431 di dimensioni di 348,00 mq mentre la perimetrazione individuata del presente immobile ammonta a 90,00 mq) e completamente inserito tra le costruzioni della frazione di Nebida. L'appezzamento di terreno risulta derivante da svariati passaggi aziendali anteriori all'arrivo nella disponibilità della ditta S.I.M. S.p.a. il cui patrimonio confluisce all'interno di quello della ditta committente. Il mappale n°1431 deriva dal frazionamento di un mappale di estensione molto maggiore che, negli anni, fu smembrato e ridotto nelle dimensioni fino alla configurazione attuale. All'interno delle mappe risalenti a circa 80 anni orsono risulta presente l'ex mappale 275b (derivante dal frazionamento dell'originario mappale n°275), che successivamente, in seguito a frazionamento, divenne il mappale ex 505 e successivamente il mappale 792 prima di divenire l'odierno 1431. Per avere una panoramica di ciò che poteva essere la configurazione catastale nelle mappe del passato di cui sopra si rimanda all'Allegato D.28 – Documentazione catastale. Per ogni doveroso approfondimento circa l'atto di provenienza sopra citato si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B.22 – Documentazione amministrativa dove l'odierno mappale n°1431 compare come ex mappale 275b (ovviamente di dimensioni maggiori rispetto a quelle odierne in quanto non ancora oggetto dei diversi frazionamenti). Dal punto di vista catastale la porzione di superficie rappresentata dall'immobile n°22 così come l'intero mappale n°1431 risulta essere intestata alla ditta IGEA S.P.A. La porzione di immobile oggetto della

presente relazione è stata oggetto nei tempi passati di alcuni contratti di comodato d'uso concessi a soggetti terzi. L'immobile è rappresentato da uno spiazzo accessibile direttamente dalla S.P. n.83 che nel suo tratto interno all'abitato di Nebida assume il nome di Corso Pan di Zuccherò, confinante attraverso i lati con altre proprietà di soggetti terzi o appartenenti alla stessa ditta committente. La restante parte dell'immobile non oggetto della presente relazione di perizia ma ricompresa entro l'estensione del mappale n°1431 risulta comunque essere di proprietà della ditta committente, parzialmente sgombra e parzialmente occupata dall'estensione di ulteriori immobili riconducibili a soggetti terzi. Attualmente l'immobile è occupato da soggetto terzo diverso dalla ditta committente. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito al N.C.T. F. A/19 MAPPALE 1431, qualità pascolo cespugliato, classe 3, superficie 348,00 mq (l'immobile n°28 considera 90,00 mq di questi). Catastalmente parlando l'immobile risulta essere intestato alla ditta IGEA S.P.A. in quota di proprietà 100/100.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile si trova all'interno del tessuto urbano della Frazione di Nebida, in stretto collegamento con la pubblica via interna all'agglomerato e che rende possibile l'accesso allo spiazzo. L'immobile è costituito da un terreno delimitato fisicamente da un edificio con esso confinante, dalla strada menzionata in precedenza – dalla quale viene separata attraverso una staccionata lignea - e dall'ingresso ad una galleria mineraria ora in sicurezza. Un muro di contenimento in pietra limita la parte posteriore del terreno in questione. L'area possiede un fondo in terra battuta parzialmente inerbito e possiede un tipo di vegetazione sparsa al suo interno costituita in prevalenza da piante infestanti ed erba. Priva di vegetazione al suo interno lo spiazzo è attualmente utilizzato come parcheggio da un soggetto terzo diverso dal proprietario dell'area e possiede, allo stato dei fatti, una destinazione d'uso di pertinenza.

IMPIANTI: Gli impianti generali ricompresi all'interno del presente immobile sono gli stessi disponibili nell'agglomerato circostante di Nebida. Tutti questi risultano derivati direttamente dalle urbanizzazioni della frazione di Nebida.

STATO D'USO: l'immobile si presenta nel complesso in uno stato d'uso buono, e non necessita di manutenzione se non di tipo ordinario finalizzata

alla pulizia e al giardinaggio. L'immobile risulta essere gravato da un vincolo d'obbligo derivante da una procedura amministrativa condotta in passato da parte della ditta committente.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.28 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.28 – Documentazione catastale.

Per quanto finora indicato si attribuiranno dei coefficienti correttivi alle superfici reali dell'immobile contenuto all'interno della particella catastale. Tali coefficienti consentiranno di tenere in debito conto le caratteristiche peculiari ed i pregi in possesso dello stesso. Per quanto riguarda l'immobile n°28 individuato al N.C.T. al foglio 119, mappale n°1431 (parte), lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 0,10 in quanto vengono rilevate situazioni tali da incidere positivamente sul valore commerciale finale da dover segnalare.

Di seguito si indica la consistenza dell'immobile secondo quanto rilevato e secondo quanto meglio indicato all'interno degli altri allegati alla presente perizia. Nella tabella seguente si indicano le quantità metriche di consistenza del manufatto:

Descrizione	Superficie reale (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. commerciale (mq)
Terreno di cui al F.119 – mappale n°1431 (parte)	90,00	0.10	9,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)	90,00	0.10	9,00

Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità

Le ispezioni effettuate all'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire un estratto di mappa catastale del fabbricato in oggetto (v. Allegato D.28 – Documentazione catastale e Allegato B.28 – Documentazione amministrativa). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente

presente nella realtà. Ulteriormente può essere verificato quanto realizzato con quanto approvato dal Comune di Iglesias e certificato all'interno della destinazione urbanistica reperita all'ufficio tecnico. In quest'ultimo caso quanto descritto all'interno del certificato (v. Allegato B.28 – Documentazione amministrativa) risulta coerente ed attendibile con lo stato dei luoghi. Si precisa che non sono state riscontrate differenze con quanto rappresentato sia nelle planimetrie catastali e sia nelle immagini satellitari. L'estratto di mappa reperito al catasto terreni è coerente con la situazione di fatto.

Lo scrivente sottolinea, facendo seguito a quanto sopra accennato, come la superficie dell'immobile n°28 sia gravata da un vincolo derivante da una procedura amministrativa portata avanti in passato da parte della ditta committente con soggetto terzo allora comodatario dell'immobile n°28. All'epoca, al fine di poter gestire una consistenza territoriale maggiore finalizzata ad una costruzione, l'allora comodatario richiese alla ditta committente di poter includere anche la superficie derivante dall'immobile n°28 nel computo delle superfici. La ditta committente acconsentì a quanto richiesto e venne siglato un atto d'obbligo susseguente che andava a vincolare la superficie dell'immobile n°28 (a pertinenza di modo da soddisfare la richiesta degli standard urbanistici necessari alle nuove costruzioni in progetto ed allo stato attuale realizzate) all'inedificabilità. Quest'ultimo aspetto considera il fatto che, in caso di alienazione, l'unica destinazione d'uso consentita dalla vendita sarebbe quella di pertinenza (parcheggio per esempio) e non area edificabile pur essendo l'immobile in area B2. A tale proposito l'orientamento giurisprudenziale attualmente utilizzato consente la vendita della pertinenza nonostante sia facente parte di una costruzione alla quale ha partecipato in termini di standard urbanistici.

Stima del bene

L'immobile è costituito da un manufatto formato dalle particelle catastali site in Frazione di Nebida nel Comune di Iglesias ed è censito:

- N.C.T. al foglio 119, m.1431 (parte), qualità pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale 348,00 mq (di cui l'immobile occupa 90,00 mq).

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.28 – Documentazione catastale, dove sono contenuti sia la visura per il terreno che l'estratto di mappa.

La proprietà dell'immobile risulta essere riconducibile alla ditta IGEA S.P.A., con sede in Iglesias, C.F. 01087220289 (proprietà con quota di 1/1).

Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visura catastale per immobile con situazione degli atti informatizzati a 16/09/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Foglio 119 sito nel Comune di Iglesias reperito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale della città di Iglesias in diverse scale;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias.

È stato poi eseguito il rilievo dell'immobile nelle date dei sopralluoghi indicate all'interno della relazione di perizia.

Il valore di mercato

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili alla gestione patrimoniale in capo alla ditta committente, quale, ad esempio, il valore del canone di affitto. Nel seguito verrà definito, in prima istanza, il valore venale di mercato e, successivamente, verrà definito il canone di affitto da esso derivante.

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto Professionista ritiene di poter adottare un metodo di stima misto e derivante dal raffronto tra il

metodo sintetico comparativo, detto a valore di mercato, ed una metodologia indiretta derivante dalla capitalizzazione dei redditi. Una tale metodologia consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di una sommaria indagine di mercato estesa ad un ambito geografico di più ampio respiro, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto è praticamente assente per via della mancanza di mercato su immobili di questa tipologia. Per questa ragione si rapporta la metodologia con la procedura indiretta, atta a valutare i parametri di base andando a contemplare anche le specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente affermato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda lo spiazzo pertinenziale ad uso parcheggio. Tale destinazione d'uso è l'unica praticabile per via del vincolo gravante sulla superficie di cui ai paragrafi precedenti. In base alle indagini condotte ed alle elaborazioni effettuate per lo spiazzo pertinenziale lo scrivente ritiene di poter applicare il valore unitario ammontante in € 50,00 al mq.

Di seguito si riassume quanto finora argomentato circa il valore unitario immobiliare dello spiazzo pertinenziale e circa le dimensioni dello stesso:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. comm.le (mq)</i>	<i>Prezzo unitario (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€)</i>
Terreno di cui al F.119 – mappale n°1431 (parte)	90,00	50,00	€ 4.500,00
Prezzo medio (€/mq)			€ 50,00
Valore commerciale medio			€ 4.500,00

Lo scrivente, alla luce di quanto emerso dalla documentazione prodotta da parte del Servizio Progettazione della ditta committente, prende atto della presenza di inquinanti sui suoli dell'area di Nebida all'interno della quale è contenuto anche l'immobile oggetto della presente relazione. Secondo

quanto riportato nella nota allegata (si rimanda per ogni doveroso approfondimento a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B.28 – Documentazione amministrativa) tale circostanza non esclude usi del suolo e tale circostanza si scarica positivamente sul valore di mercato.

Alla luce di quanto emerso e riassunto schematicamente sopra si conclude che il valore commerciale risultante ammonta a:

Valore di mercato dell'immobile n°28: 4.500,00
(diconsi euro quattromilacinquecento/00)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale derivante dai ragionamenti effettuati e tenendo in debita considerazione il vincolo urbanistico su di esso gravante. Per quanto sopra non si valuterà alcun costo unitario di costruzione o di trasformazione dell'immobile per via di tale vincolo.

Allo stato attuale il manufatto può essere concesso in locazione con unica destinazione d'uso parcheggio ad un prezzo unitario di riferimento pari a 200,00€ complessive per anno, corrispondenti ad € 16,67 al mese, con un conteggio parametrico di € 2,22/mq annuo (corrispondenti ad € 0,18/mq al mese).

Tale valore è stato ottenuto a partire da un valore di redditività medio derivante dal fatto che nelle più strette vicinanze dell'immobile sono presenti, beni naturalistici, strutture turistiche e commerciali che potrebbero beneficiare della presenza di tale spazio se ad esse asservito. Di seguito si indica quanto finora ottenuto e riguardante il prezzo valutato di affitto dell'immobile per l'intero anno:

Canone di affitto dell'intero immobile n°28: € 200,00
(diconsi euro duecento/00)

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il

provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di aprile 2012). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile n°28 di cui alla presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile riporta caratteristiche peculiari tali da poter essere considerato un bene di cui all'art. 2 comma 2 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137. Per tale ragione si indica come, nella gestione attuale e futura del bene, nell'ipotesi di alienazione dell'immobile n°28 dovrà essere preventivamente attivata la procedura di "Verifica dell'interesse culturale" di cui all'art. 12 comma 2 presso i competenti organi del Ministero dotati di delega.

Conclusioni e asseverazione

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. Il sottoscritto Gianmarco Pilo, nato a Cagliari il 18/09/1975 ed ivi residente in via Pasteur n°6, con studio professionale in Cagliari, via Sanna Randaccio n°36, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°5979, identificato con documento di identità AU0804631, allegato alla presente, rilasciato dal comune di Cagliari in data 18/01/2013 consegna la presente relazione di perizia tecnica asseverandone i contenuti consapevole di quanto indicato all'articolo 483 c.p. giurando di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità in relazione all'incarico conferito.

Elenco degli allegati:

A.28 Documentazione fotografica

B.28 Documentazione amministrativa

C.28 Planimetrie dell'immobile come da rilievi

D.28 Documentazione catastale

E.28 Documentazione del Comune di Iglesias

Cagliari, 20/10/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)