

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

**Immobile n°08 - Manufatti e pertinenze siti in Iglesias,
Frazione Masua**

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	5
Immobile n°08a RIF.CAT. N.C.E.U. F.116 PART.80, costituito da un fabbricato	8
Descrizione dell'immobile	8
Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità.....	11
Stima del bene	13
Il valore di mercato.....	14
Immobile n°08b, RIF. CAT N.C.E.U. F. 116 PART. 14 e N.C.T. PART.86 (parte) costituito da fabbricato e pertinenza esclusiva.....	18
Descrizione dell'immobile	18
Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità.....	22
Stima del bene	24
Il valore di mercato.....	25
Conclusioni e asseverazione.....	30
Elenco degli allegati:	30

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°08 – manufatti e pertinenze siti in Iglesias, frazione Masua. 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 i due manufatti in esame comprensivi delle rispettive pertinenze, 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°08 per ragioni legate alla conformazione fisica ed allo stato d'uso pregresso è costituito da due lotti distinti e fisicamente separati. Nel seguito la perizia di stima asseverata verrà distinta in due parti individuate dai due lotti di cui sopra, sulla base dei distinti riferimenti catastali.

- immobile n°08a RIF.CAT. N.C.E.U. F.116 PART.80, costituito da un fabbricato, attualmente non impiegato;
- immobile n°08b RIF.CAT. N.C.E.U. F.116 PART.14 ed N.C.T. F.116 PART.86 (parte), costituito da un fabbricato dotato di cortile ad uso esclusivo, attualmente in uso;

Per tale ragione lo scopo della presente relazione di perizia estimativa si identifica con la determinazione dei due valori venali dei due fabbricati, delle loro pertinenze e di tutte le componenti economiche da essi derivanti e utili alla gestione dell'immobile da essi costituito.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°08a è stato oggetto di un sopralluogo in data 06/09/2016 mentre l'immobile n°08b è stato oggetto di un sopralluogo in data 16/09/2016. Nei sopralluoghi effettuati 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 ai sopralluoghi, 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

Viene ora elaborata l'analisi urbanistica delle aree sulle quali insistono i fabbricati comprensivi delle pertinenze componenti l'immobile n°08. 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. Ne seguito verrà trattato separatamente il caso del lotto n°08a in capo all'immobile n°08 rispetto a quello n°08b.

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 con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della regione Autonoma della Sardegna del 14 Aprile 1980, n°490/U.

L'immobile 08a ricade all'interno di una zona urbanistica omogenea definita all'interno dell'articolo 11 – Le destinazioni d'uso; al successivo articolo 30 viene definita la zona omogenea all'interno del quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione:

- Zona I – del verde;
- Sottozona I1: bosco e macchia (H1).

Nel seguito si riporta quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per la zona urbanistica omogenea di cui sopra: “Per la sottozona I1(H1) è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente. Qualunque intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione Comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste”.

L'immobile 08b ricade in una zona posta a cavallo di più zone urbanistiche omogenee (area di incrocio nella cartografia di piano). Il suo posizionamento è dunque all'interno di più zone urbanistiche omogenee definite all'interno del

medesimo articolo 11 – Le destinazioni d'uso, già menzionato sopra; ai successivi articoli n.26, 28 e 30 vengono definite le zone omogenee all'interno delle quali ricade l'immobile oggetto della presente relazione:

- Zona F – Aree per insediamenti turistici e attrezzature ricettive;
- Sottozona F2 – (costiera);
- Zona H – di salvaguardia
- Sottozona H2 – fasce di rispetto – fasce costiere;
- Zona I – del verde;
- Sottozona I1: bosco e macchia (H1).

L'immobile 08b possiede, da una sommaria analisi della cartografia di piano, il manufatto posto a cavallo tra la zona H2 e la zona F2. La pertinenza ad uso esclusivo ricade all'interno delle medesime zone omogenee, ma con una parte ulteriore ricadente in zona omogenea I1H1.

Nel seguito si riporta quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per le zone urbanistiche omogenee di cui sopra: “Per la sottozona F2 (costiera) gli interventi sono subordinati alla redazione ed approvazione nella forma di legge dei Piani di disciplina del territorio di cui all'articolo 7 della Legge Regionale n°10/76. Tale studio fisserà altresì la normativa per i successivi studi attuativi e l'entità degli insediamenti sulla base delle indagini relative alla fascia costiera ed agli altri fattori che concernono al dimensionamento delle zone turistiche.

Per la sottozona H2 Il P.R.G. prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio. Nelle fasce, la cui profondità risulta dalla applicazione del D.I. 1404 del 1 aprile 1968 o dalla cartografia del P.R.G., è vietato qualunque intervento edificatorio, anche limitato a sole opere di recinzione. Analoga prescrizione rivolta alle fasce che costituiscono sponda dei corsi d'acqua e del bacino di Gennarta soggette a protezione idrogeologica. Lungo la fascia costiera del territorio comunale, anche se facente parte di zone con diversa destinazione d'uso, ai fini del mantenimento della continuità dell'ambiente naturale, è vietato qualunque intervento edificatorio che superi l'indice territoriale massimo di 0,001.

Infine per la sottozona I1(H1) è vietato modificare lo stato dei luoghi soprattutto per quanto concerne la vegetazione esistente. Qualunque

intervento deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione Comunale sentito il parere degli Organi compartimentali delle foreste”.

Per approfondimenti in relazione agli usi consentiti si rimanda all'allegato E.08 – 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 predisposizioni 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 F, sottozona F2, della zona H, sottozona H2, e della zona I sottozona IH2, del citato titolo delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Immobile n°08b, RIF. CAT N.C.E.U. F. 116 PART. 14 e N.C.T.

PART.86 (parte) costituito da fabbricato e pertinenza esclusiva

Descrizione dell'immobile

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Iglesias, nella frazione di Masua. L'area in esame risulta essere di proprietà della ditta IGEA S.P.A., e oggetto nei tempi passati di alcuni contratti di comodato d'uso concessi a soggetti terzi. L'area è collegata direttamente alla viabilità di penetrazione rurale che, a partire dalla S.P.83, strada provinciale per Buggerru, unisce il territorio alla spiaggia di Masua. L'immobile è confinante con altre proprietà appartenenti a soggetti terzi ed alla stessa ditta committente. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito al N.C.T. al foglio 116, part. 86 (parte per quanto riguarda il cortile dell'abitazione di pertinenza esclusiva), di qualità pascolo cespugliato classe 2, superficie di 10.330,00mq (la perimetrazione dell'immobile n°08b ricomprende circa 300,00 mq di tale mappale debitamente recintati), al N.C.E.U. al foglio 116 part.14 sub. 1, 2 e 3, di categoria A/5, consistenza 2 vani (sub. 1 e 2). Consistenza 1 vano (sub. 3). Catastalmente parlando tali particelle in cui è suddiviso il fabbricato risultano esser intestati alla ditta A.M.M.I. S.p.a. (Azienda Minerali Metallici Italiani) in quota di 1000/1000. La quota parte del cortile di pertinenza esclusiva del fabbricato è inclusa nel mappane del N.C.T. n°86 è catastalmente intestata alla ditta IGEA S.P.A. in quota di proprietà 100/100. La particella catastale del N.C.T. (e dunque riferita al cortile) giunge nella disponibilità della ditta committente attraverso la ditta S.A.M.I.M. S.p.a.. Il patrimonio immobiliare di tale ditta confluì negli anni in quello della ditta committente. L'atto di provenienza riportato in allegato riguarda il passaggio da S.A.M.I.M. S.p.a. a S.I.M. S.p.a. dove viene direttamente riportato il mappale n°86. Per quanto riguarda il fabbricato, invece, ci si deve riferire alla ditta A.M.M.I. S.p.a. (tuttora intestataria catastalmente parlando) il patrimonio della quale confluì, negli anni, all'interno di quello della ditta committente. A tale proposito è stato riportato uno stralcio del rogito notarile riguardante il passaggio da A.M.M.I. S.p.a. a S.A.M.I.M.

S.p.a. dove compare la particella n°14 con i suoi subalterni. Il patrimonio immobiliare della ditta S.A.M.I.M. S.p.a. confluì, negli anni, all'interno di quello della ditta committente. Si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B.08b – Documentazione amministrativa per ogni approfondimento circa la provenienza dell'immobile.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile si trova nelle strette vicinanze della spiaggia di Masua, ai piedi di un rilievo collinare in uno spiazzo creato artificialmente. È costituito da un fabbricato e da un cortile antistante avente un'estensione di circa 300 mq. La collocazione dell'immobile, molto vicina alla zona costiera, ricade parzialmente in zona urbanistica F2, parzialmente in zona urbanistica IH1 e infine all'interno della zona urbanistica H2. L'estensione del fabbricato e del suo cortile ricade proprio a cavallo tra queste zone urbanistiche omogenee all'interno della perimetrazione offerta dalla cartografia di piano. Come detto in precedenza è costituito da un fabbricato e da un cortile antistante. Il fabbricato possiede una forma allungata pressoché rettangolare ed è costituito dai seguenti ambienti: un locale di sgombero, due servizi igienici, una cucina e quattro vani (camere da letto). Alla struttura si accede dal cortile posto dinnanzi all'abitazione, attraverso due ingressi principali distinti e situati rispettivamente nella cucina ed in uno dei vani. Un terzo ingresso consente direttamente l'accesso al locale di sgombero dotato di uno dei due wc. La struttura è realizzata in muratura portante di pietra locale intonaca e tetto a due falde inclinate con estradosso in lastre prefabbricate grecate. Tutti gli infissi esterni sono in legno dotati di grate e portelloni in acciaio. Gli infissi riportano uno stato ed una tipologia compatibili con un periodo assai datato e risalente all'epoca di esercizio dell'attività mineraria. Sia le superfici interne che quelle esterne delle pareti sono tinteggiate superficialmente. Le pareti sono intonacate su entrambe le facce nonostante lo stato, soprattutto sulle facciate esterne, risulti essere assai deteriorato. Internamente è presente, in tutti gli ambienti, un controsoffitto in lastre prefabbricate portato da una struttura in travicelli di legno a vista. All'interno del locale cucina le pareti risultano in parte rivestite da piastrelle in ceramica e in un vano adibito a camera da letto sono rivestite da perline in legno. Nel locale di sgombero risultano evidenti le travi del solaio di

copertura e le pareti verticali risultano allo stato grezzo come accade per quelle esterne. Per quanto rilevato ed in base allo stato delle finiture ispezionate lo scrivente ritiene necessaria una manutenzione straordinaria generale e radicale dell'intero fabbricato in tutte le sue parti. Il cortile esterno possiede anch'esso una forma pressoché regolare, realizzato parzialmente in battuto di cemento e parzialmente con piastre in calcestruzzo colorato vibrato e prefabbricate autobloccanti, si trova leggermente in pendenza; è delimitato per tutto il perimetro da una recinzione parzialmente lignea e parzialmente metallica.

All'interno dell'epoca di attività del complesso minerario di Masua il fabbricato veniva utilizzato come foresteria e uffici della Guardia di Finanza. Tale circostanza è dimostrata dalle planimetrie reperite all'interno delle operazioni peritali e inserite nell'Allegato C.08 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi. Attualmente, ed oramai da svariati anni orsono, l'immobile n°08b viene utilizzato come civile abitazione. Tale destinazione d'uso risulta essere saltuaria e limitata a singoli periodi dell'anno. Per quanto sopra descritto si definisce l'immobile n°08b come costituito dall'immobile di caratteristiche e dimensioni indicate, utilizzato come civile abitazione, attualmente occupato da un soggetto terzo diverso dalla ditta committente, proprietaria dell'immobile. Tutto il complesso risulta necessitante di una manutenzione straordinaria radicale non più procrastinabile e di una revisione funzionale finalizzata al raggiungimento degli standard sanitari ed urbanistici attualmente assenti.

IMPIANTI: Gli impianti generali ricompresi all'interno del presente immobile sono gli stessi disponibili direttamente dalle urbanizzazioni della frazione di Masua. Per quanto riguarda gli impianti dei locali ricompresi nell'area di interesse della presente relazione si segnala la presenza di un impianto elettrico per alimentazione forza motrice e illuminazione parzialmente ad incasso e parzialmente esterno. Impianto idrico di adduzione e rete fognaria interni all'immobile ma assenti nell'area (a tale proposito risulta assente una rete cittadina). Al servizio dell'immobile risulta essere assente anche un impianto di depurazione. Questa circostanza rende inagibile l'immobile dal punto di vista sanitario. All'interno delle analisi effettuate, lo scrivente, non ha effettuato verifiche specifiche in rapporto al rispetto normativo degli impianti presenti. Ad una sommaria analisi risulta necessaria una sostituzione generale di tutti

gli impianti presenti (elettrico e adduzione idrica) e realizzazione di quelli mancanti (fognario e riscaldamento).

STATO D'USO: il manufatto si presenta in condizioni scadenti e necessitante di una manutenzione straordinaria radicale e non più procrastinabile su tutti gli elementi del costruito nessuno escluso. Allo stesso tempo risulta necessaria la realizzazione di tutte le dotazioni attualmente mancanti ed imprescindibili al fine di rendere agibile il fabbricato in ordine all'uso come civile abitazione. Il cortile e le strutture costruite sullo stesso si presentano nel complesso in uno stato compatibile con l'età e la tipologia d'uso dell'immobile. Quanto sopra sottolineato resta valido per qualsiasi tipologia di utilizzo del fabbricato il quale stato risulta essere tale da raccomandare la demolizione e successiva ricostruzione attraverso tecnologie e dotazioni idonee.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.08b – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.08b – Documentazione catastale.

Per quanto finora indicato si attribuiranno dei coefficienti correttivi alle superfici reali dell'immobile così come ricavate dai rilievi metrici effettuati sui luoghi all'interno delle attività di sopralluogo. Tali coefficienti consentiranno di tenere in debito conto le caratteristiche peculiari ed i pregi in possesso dello stesso. Per quanto riguarda l'immobile n°08b individuato al N.C.E.U. al foglio 116, mappale n°14, sub. 1, 2, 3 lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 1,00 per le parti principali in quanto vengono rilevate situazioni tali da incidere positivamente sul valore commerciale finale da dover segnalare. Le parti rilevate all'interno dei sopralluoghi e valutate come abusive non vengono conteggiate nella consistenza commerciale dell'immobile (da tale punto di vista la consistenza dell'immobile deve dunque essere considerata al netto delle parti non sanabili). Di questo aspetto verrà approfonditamente trattato all'interno del prossimo paragrafo.

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)
Manufatto di cui F.116 – N.C.E.U. part. n°14 (sub. 1, 2, 3) e N.C.T. mappale 86 (parte)			
Superficie commerciale coperta	101,70	1.00	101,70
Superficie commerciale scoperta	298,00	0.10	29,80
Superficie commerciale Totale (mq)	399,70		131,50
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			131,50

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 dell'area in oggetto (v. Allegato D.08 – Documentazione catastale). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente presente nella realtà in termini urbanistici. 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 E.08 – Documentazione del Comune di Iglesias) risulta coerente ed attendibile con lo stato dei luoghi. Si precisa che sono state riscontrate alcune differenze con quanto rappresentato sia nelle planimetrie catastali e sia nelle immagini satellitari. L'estratto di mappa reperito al catasto terreni non risulta essere coerente con la situazione di fatto. È stata reperita poi una planimetria progettuale interna alla ditta e risalente agli anni '50 del secolo scorso che presenta una situazione fedele rispetto allo stato di fatto se si eccettua per un corpo costruito lateralmente alla costruzione.

Per quanto riguarda il manufatto rilevato si precisa quanto segue. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici e costruttivi qualificano un fabbricato di realizzazione antecedente al 1967 e, di conseguenza, precedente alla normativa

in ingresso al periodo. Per quanto sopra, al fine di poter effettuare una qualsiasi modifica non sostanziale al manufatto, così come consentito dalla disciplina urbanistica locale, sarà necessario e sufficiente certificare lo stato di fatto attraverso una perizia tecnica giurata redatta da parte di tecnico abilitato. Tale documento fungerà da “stato di fatto” di un’eventuale presentazione progettuale presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Iglesias. Questa procedura possiede degli oneri tecnici e amministrativi che lo scrivente quantifica in € 1.000,00. Tali oneri andranno in detrazione rispetto all’ammontare economico estimativo quantificato del presente immobile.

Le ricerche effettuate presso gli archivi dell’ufficio tecnico comunale di Iglesias non hanno prodotto alcun risultato in relazione al reperimento di uno stadio progettuale approvato (a tale proposito si veda quanto contenuto all’interno dell’allegato E.08 – Documentazione del Comune di Iglesias). Per quanto sopra vista la tipologia costruttiva, i materiali utilizzati, il luogo di insediamento, lo stato d’uso, la costruzione può essere senza dubbio ascritta ad un primo impianto antecedente al 1950. In ipotesi di recupero la condizione di tale manufatto può essere asseverata da parte di tecnico abilitato andando a quantificarne la volumetria e predisponendo un progetto di recupero filologico. Dal punto di vista catastale l’immobile risulta essere intestato ad una ditta diversa dalla ditta committente proprietaria. A tale proposito, in caso di alienazione dell’immobile n°08 si dovrà preventivamente provvedere ad effettuare una bonifica catastale finalizzata all’allineamento di quanto depositato con quanto presente nella realtà. Lo scrivente valuta in € 1.000,00 i costi derivanti dalla procedura e generati dagli oneri tecnici e amministrativi. Tali oneri andranno in detrazione rispetto all’ammontare economico estimativo quantificato del presente immobile.

La presenza del corpo costruito lateralmente al fabbricato genera un illecito amministrativo in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio. L’illecito amministrativo non risulta essere sanabile per via della stringente disciplina urbanistica vigente all’interno dell’area di sedime dell’immobile. I vincoli gravanti sulla zona non consentono l’edificabilità di alcuna tipologia. Per tale ragione la sola ipotesi percorribile in tale fattispecie risulta essere la demolizione del corpo aggiunto. Lo scrivente valuta in € 3.000,00 le opere di

demolizione comprensive di tutti gli oneri tecnici, amministrativi, oneri di sicurezza, oneri legati al trasporto ed al conferimento delle macerie prodotte a discarica autorizzata.

Stima del bene

L'immobile è costituito da un terreno formato da una parte di una particella catastale sita in agro del Comune di Iglesias e da un manufatto ed è censito:

- N.C.E.U. al foglio 116, part.14, sub. 1, 2, 3, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani (sub. 1 e 2) e consistenza 1 vano (sub. 3);
- N.C.T. al foglio 116, part.86 (parte), qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie 10.330,00 mq (l'immobile n°08b ne ricomprende circa 300,00 mq);

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.08 – Documentazione catastale, dove sono contenute le visure dell'N.C.E.U., la visura storica per immobile del terreno e l'estratto di mappa.

La proprietà dell'immobile risulta essere della ditta IGEA S.P.A., con sede in Iglesias, C.F. 01087220289 (proprietà con quota di 100/100).

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

- Visura catastale per immobile con situazione degli atti informatizzati a 13/09/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Foglio 116 sito nel Comune di Iglesias reperito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio del Piano Regolatore Generale 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 e dei verbali di sopralluogo.

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 il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un indagine di mercato, 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 viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni e stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente affermato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda il fabbricato e la sua pertinenza ad uso esclusivo, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. Per immobili simili i prezzi di mercato oscillano, in condizioni normali dell'immobile, tra gli € 1.100,00 di prezzo minimo al mq e gli € 1.500,00 di prezzo massimo al mq. Per il solo manufatto lo scrivente ritiene di poter applicare il valore unitario ammontante in € 500,00 al mq viste le scadenti condizioni in cui versa di immobile da ristrutturare radicalmente. Tale valutazione risulta essere fuorviante per via del fatto che non tiene conto di una serie di ulteriori parametri di pregio e di unicità che l'immobile in oggetto possiede e che nel seguito vengono descritti. Si rammenta come la destinazione d'uso dell'immobile risulta essere tra quelle a maggiore redditività (abitativa).

Tale prospettiva eleva la valutazione che necessariamente non può non tener conto di tale aspetto. Ulteriormente lo scrivente sottolinea come l'unicità dell'immobile in rapporto alla posizione, all'esposizione ed all'inserimento nel contesto naturale generi un pregio straordinario in grado di giustificare un investimento immobiliare anche di discrete proporzioni in ordine alla ristrutturazione edilizia e alla messa a norma sanitaria. Tale ultimo aspetto assume una dimensione maggioritaria rispetto allo stato reale nella quale si ritrova attualmente il fabbricato a tal punto da diventare preponderante rispetto a tutto il resto. L'area di sedime dell'immobile possiede caratteristiche di unicità dal punto di vista naturalistico tali da costringere a ulteriori riflessioni. Il pregio eccezionale di unicità risulta essere conferito dall'affaccio diretto del fabbricato sulla spiaggia di Masua, dall'affaccio sul Pan di Zuccherò e sulla galleria di Porto Flavia (si veda a tale proposito quanto contenuto all'interno dell'Allegato A.08 – Documentazione fotografica). Il mercato immobiliare del contesto sulla quale si trova l'immobile 08b risulta essere inesistente per mancanza di ulteriori immobili nelle immediate vicinanze. Il fabbricato oggetto della presente relazione di perizia possiede dunque tale unicità confermata dal futuro mantenimento di tale status per via della stringente normativa urbanistica che vieta qualsiasi ulteriore attività edilizia nell'area. Il mantenimento della volumetria esistente concede all'immobile n°08b la possibilità di valere come potenziale investimento immobiliare dalla redditività elevata che consente anche la demolizione e la successiva ricostruzione mantenendo un ottimo indice di redditività dell'investimento finale. Per i ragionamenti illustrati finora lo scrivente ritiene di poter individuare nel prezzo unitario di € 1.200,00 al mq un prezzo idoneo che tenga presente dello scadente stato attuale dell'immobile e, contemporaneamente, dell'eccezionale pregio naturalistico dell'area. Tale costo unitario di riferimento indicato tiene conto della ipotesi immobiliare di demolizione e ricostruzione secondo standard sanitari accettabili valutando, comunque, tale investimento come buono dal punto di vista della redditività finanziaria. Il costo unitario indicato tiene ulteriormente conto di ogni procedura amministrativa, ambientale ed urbanistica da dover intraprendere ai fini della valorizzazione immobiliare.

Di seguito si riassume quanto finora argomentato circa il valore unitario immobiliare del manufatto comprensivo della sua pertinenza ad uso esclusivo e circa le dimensioni dello stesso:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. comm.le (mq)</i>	<i>Prezzo unitario (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€)</i>
Fabbricato F. 116 – NCEU m. 14 e NCT m.86 (parte)	131,50	1.200,00	€ 157.800,00
Prezzo medio (€/mq)			€ 1.200,00
A dedurre oneri per ogni bonifica amministrativa			€ -1.000,00
A dedurre oneri per ogni bonifica catastale			€ -1.000,00
Valore commerciale medio			€ 155.800,00

Il valore totale commerciale dell'immobile n°08b costituito dal cortile a pertinenza esclusiva e dal manufatto è pari alla somma delle due componenti così come quantificate nelle tabelle superiori. A tale sommatoria dovrà essere dedotto il valore delle opere derivanti dalle demolizioni da effettuarsi sul fabbricato di recente edificazione e realizzate in assenza di titolo edilizio. Tali opere, omnicomprensive di ogni onere derivante dalle demolizioni, trasporto a discarica delle macerie prodotte, conferimento a discarica delle stesse, oneri derivanti da eventuali opere da effettuarsi a demolizioni concluse per opere di bonifica e mitigazione sull'area di sedime del manufatto demolito, ammontano presuntivamente e secondo una stima di massima in € 3.000,00.

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 Masua vicini alla zona 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.08 – 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°08b: 155.800,00
(diconsi euro centocinquantacinquemilaottocento/00)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Le dimensioni dell'immobile e l'attuale destinazione d'uso abitativa spingono a non considerare un costo di trasformazione per il presente immobile più vantaggioso. D'altronde la stringente disciplina urbanistica vigente costringerebbe ad intraprendere strade amministrative di difficoltosa risoluzione e senza esito certo in merito a cambiamenti di destinazione d'uso finalizzati alla trasformazione dell'immobile in altra attività peraltro con minore redditività.

Per quanto riguarda l'abitazione, lo scrivente valuta un costo di ristrutturazione dello stesso ammontante in € 1.200,00 al mq e consistente nella verifica strutturale, rifacimento del tetto, lavori per rispetto della normativa sanitaria, rifacimento impianti, realizzazione bagno, realizzazione impianto di depurazione autonomo, manutenzione straordinaria degli infissi, rifacimento delle finiture, manutenzione straordinaria delle facciate e delle pertinenze esterne.

Allo stato attuale il manufatto non possiede i requisiti minimi sanitari per poter essere concesso in locazione da parte del proprietario come abitazione. Le condizioni igienico sanitarie e strutturali non consentono la locazione a meno di interventi manutentivi da programarsi inderogabilmente nell'immediato e non procrastinabili. Lo scrivente sottolinea, a tale proposito, come attualmente l'immobile presenti parti abusive (corpo bagni) che, qualora demolite, consegnerebbero un abitazione priva di servizi igienici. Si segnala ulteriormente l'assenza di un allaccio ad un sistema fognario. Allo stesso modo l'abitazione possiede un'altezza dei locali interna di 2,30 m minore dei parametri minimi consentiti. Tali situazioni rendono l'abitazione non agibile e priva dei requisiti essenziali per il raggiungimento di un livello minimo di

abitabilità. La circostanza descritta impone, dunque, l'assenza dei requisiti sanitari minimi necessari per poter effettuare la locazione del fabbricato. Le condizioni igieniche consentono, allo stato attuale, unicamente la locazione con destinazione d'uso di deposito che lo scrivente esclude per via delle potenzialità immobiliari già descritte. Potrebbe essere prevista da parte della ditta committente una potenziale locazione su base pluriennale per attività abitative o commerciali con attuazione di un programma di trasformazione immobiliare.

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°08b 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°08b 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.08 Documentazione fotografica

B.08 Documentazione amministrativa

C.08 Planimetrie dell'immobile come da rilievi

D.08 Documentazione catastale

E.08 Documentazione del Comune di Iglesias

Cagliari, 20/10/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)