

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

**Immobile n°06 – Complesso immobiliare sito 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°06 RIF. CAT. N.C.T. F. 118 MAPP. 92, 334, 335, 1026 (parte), costituito da un complesso edilizio ad uso misto	8
Descrizione dell’immobile	8
Presenza di eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità.....	14
Stima del bene	16
Il valore di mercato.....	16
Conclusioni e asseverazione.....	21
Elenco degli allegati:	21

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°06 – Complesso immobiliare sito 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 il complesso immobiliare 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°06 per ragioni legate alla conformazione fisica ed allo stato d'uso pregresso è costituito da un unico lotto formato da alcuni fabbricati e dalle relative pertinenze esterne ad uso esclusivo ed identificato dai seguenti riferimenti catastali:

- immobile n°06 RIF. CAT. N.C.T. F. 118 MAPPALI 92, 334, 335, 1026 (PARTE), costituito da complesso edilizio costituito da fabbricati e pertinenze ad uso esclusivo;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°06 è stato oggetto di tre sopralluoghi avvenuti nelle seguenti date: 19/04/2016/, 22/04/2016, 06/09/2016. 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

Si passa ora all'analisi urbanistica dell'area in cui l'immobile n°06 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 con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della regione Autonoma della Sardegna del 14 Aprile 1980, n°490/U. L'immobile in oggetto ricade all'interno di una zona urbanistica omogenea definita all'interno dell'articolo 11 – Le destinazioni d'uso; al successivo Capo II, articolo n.16 viene definita la zona omogenea all'interno del quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione:

- Zona B – di completamento residenziale;
- Sottozona B2;

All'art.15 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.

All'art.16 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.06 – 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 B, sottozona B2 del citato titolo delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Immobile n°06 RIF. CAT. N.C.T. F. 118 MAPP. 92, 334, 335, 1026 (parte), costituito da un complesso edilizio ad uso misto

Descrizione dell'immobile

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile n°06, costituito da un insieme di cinque fabbricati distinti, interdipendenti tra loro e di un cortile a pertinenza esclusiva, tali da andare a formare un complesso edilizio omogeneo. Questo è sito nel Comune di Iglesias, in Località Nebida. L'area in esame risulta essere di proprietà della ditta IGEA S.P.A., come da documentazione allegata e possiede una storia amministrativa che di seguito viene sommariamente descritta. L'intero complesso edilizio all'interno del quale è ubicato l'immobile n°06 è sito nella periferia urbana della Frazione di Nebida e fu trasferito con regolare atto notarile dalla SAMIM S.p.a. alla ditta S.I.M. S.p.a.. Negli anni a seguire il patrimonio immobiliare nella disponibilità di tale ditta confluì in quello della ditta committente come risulta evidente dalla documentazione prodotta in Allegato B.15 – Documentazione amministrativa. L'immobile è contenuto all'interno di un più grande complesso industriale accessibile direttamente dal cortile circostante il quale confina con altre proprietà di soggetti terzi o appartenenti alla stessa ditta committente. L'area generale presenta una serie di fabbricati e pertinenze asservite alle attività minerarie estrattive con una serie di attività quali officine meccaniche, depositi, spogliatoi, locali amministrativi e di servizio agli impiegati nelle attività sotterranee lavorative. Il presente immobile n°06 individua una perimetrazione comprendente i fabbricati più prossimi all'accesso alla galleria posta in corrispondenza della parete rocciosa di fianco. Questi sono rappresentati dal manufatto che ospitava le attività di spogliatoi e servizi, alcuni fabbricati di ridotte dimensioni e utilizzati come depositi o come pertinenze esterne per attività complementari, il manufatto che ospitava la vecchia cabina elettrica, tutta l'estensione del cortile esterno ricompreso tra i diversi manufatti. Per via della perimetrazione e della conformazione del lotto il complesso, nonostante la presenza di cinque distinti fabbricati può essere considerato in maniera omogenea. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito

al N.C.T. F. 118 MAPPALI 1026 (parte), 92, 334 e 335. Catastralmente parlando l'immobile risulta essere intestato in tutte le sue particelle alla ditta IGEA S.P.A. in quota di proprietà 1/1. Le particelle catastali indicate come identificative dell'immobile sono quelle attualmente presenti all'interno degli estratti di mappa catastale del N.C.T.. La perimetrazione delle particelle e la consistenza ricavabili dalle visure rappresenta una situazione assai diversa da quella rilevabile sui luoghi andando a sottolineare come i fabbricati non siano censiti al N.C.E.U. ma solamente al N.C.T.. L'immobile n°06 è stato oggetto nei tempi passati di alcuni contratti di comodato d'uso concessi a soggetti terzi. L'area è confinante con la via Portu banda, dalla quale è direttamente accessibile, strada di collegamento tra la strada provinciale n°83 e l'omonima località balneare. Ulteriormente il complesso immobiliare è confinante con altri immobili appartenenti a soggetti terzi o appartenenti alla ditta committente.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile è situato a poca distanza dalla Strada Provinciale n°83, nelle immediate vicinanze della Località di Portu Banda, nell'area di pertinenza di attività di supporto a quelle estrattive minerarie ora dismesse. L'area in cui si ritrova il complesso immobiliare è pressoché pianeggiante, situata alle pendici di un declivio con vegetazione bassa e con pochi alberi ad alto fusto. L'area ricade nella zona urbanistica omogenea B2 individuata dalla pianificazione territoriale locale. All'interno del territorio individuato dalla perimetrazione dell'immobile (a tale proposito si rimanda a quanto rappresentato all'interno dell'Allegato C.06 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi) sono presenti cinque manufatti distinti ed indipendenti dal punto di vista strutturale. Risulta evidente come, all'epoca di esercizio del complesso minerario ora dismesso, tutti questi fabbricati possedevano un utilizzo interdipendente. I cinque manufatti sono rappresentati da: un piccolo fabbricato di servizio, tre fabbricati per deposito di diverse dimensioni, un fabbricato per uso misto che ospitava uno spogliatoio. Il più piccolo dei fabbricati utili per poter essere utilizzati come depositi risulta essere di ridotte dimensioni (6,24 mq), è realizzato in muratura portante in laterizio e tetto inclinato in lamiera ondulata. Il locale si presenta in condizioni d'uso pessime e necessita di un intervento di recupero e ripristino delle componenti. Il piccolo fabbricato di servizio consta di uno spazio coperto con

struttura portante in blocchi di cemento di 10,62mq e di un ambiente antistante di 16,97mq con un piano in pendenza realizzato in battuto di cemento. Una griglia corre in posizione centrale lungo i due spazi contigui per poter ospitare la presenza di una persona. La copertura del locale principale è inclinata e anch'essa realizzata con lamiera ondulata (tale struttura risulta essere una tipica struttura utilizzata per le attività di supporto alle officine meccaniche). Nelle vicinanze si trova il secondo dei tre depositi nominati che presenta una struttura formata da tre ambienti separati tra loro e accessibili in maniera indipendente dall'esterno. Ha dimensioni globali di 63,12 mq, struttura portante in blocchi di laterizio e tetto a due falde realizzato in lamiera ondulata. Internamente troviamo tre ambienti utilizzati nei tempi di esercizio dell'attività industriale con destinazione d'uso manifatturiera ed ora come una cucina/pranzo, un magazzino e un'officina. La struttura presenta delle lesioni nelle pareti verticali all'interno dell'ambiente dell'officina. Gli altri due spazi versano invece in condizioni, soprattutto la cucina/pranzo il cui stato d'uso può considerarsi buono per via di una serie di manutenzioni effettuate in tempi recenti. In posizione frontale rispetto al deposito di cui sopra si ritrova il fabbricato principale del complesso edilizio che possedeva, all'epoca di esercizio dell'attività estrattiva, la destinazione d'uso di edificio per uffici operativi e spogliatoi. Attualmente questo fabbricato principale risulta essere l'unico manufatto realmente utilizzato da parte di soggetto terzo diverso dalla ditta committente e, dunque, soggetto a periodica manutenzione ordinaria. La struttura si estende per 161,95 mq ed è formata da un piccolo loggiato esterno su cui si trova l'ingresso principale che porta al salone sul quale si affacciano gli ambienti interni che ospitano i servizi igienici. La struttura possiede un unico piano fuori terra e la chiusura orizzontale esterna risulta essere piana e realizzato in tavelloni. Le pareti verticali presentano delle lesioni di natura varia in alcuni punti, per questo motivo si ritiene necessaria una manutenzione di tipo straordinario delle parti. All'interno del complesso edilizio è presente un ulteriore deposito, di più ampie dimensioni dei due descritti sopra, e posizionato in una parte periferica del lotto. Il deposito possiede una dimensione interna di circa 120,00 mq in un unico ambiente, ha condizioni mediocri nelle finiture sia esterne che interne e necessita di una

manutenzione straordinaria di tipo radicale anche se risulta soggetto a parziali e sporadiche attività manutentive senza un piano ben delineato. Quest'ultimo manufatto risulta accessibile non direttamente dal cortile principale ma da stradello laterale sulla strada principale.

IMPIANTI: gli impianti generali ricompresi all'interno dell'immobile sono allacciati alle urbanizzazioni già presenti nell'area e facenti parte delle dotazioni impiantistiche originarie delle attività industriali ora dismesse. Le urbanizzazioni principali risultano essere presenti all'interno dell'estensione di tutto l'immobile anche se non tutti i manufatti descritti sopra risultano alimentati o allacciati alle reti. Per quanto riguarda gli impianti dei manufatti si segnala la presenza di un impianto elettrico ad incasso o parzialmente esterno per alimentazione forza motrice e illuminazione non a norma e necessitante di una sostituzione radicale. Impianto idrico di adduzione e rete fognaria sono disponibili all'interno del lotto perché presenti in alcuni manufatti.

STATO D'USO: le pertinenze esterne ad uso esclusivo e le strutture generali dell'immobile si presentano nel complesso in uno stato manutentivo scadente. In particolare il cortile si presenta senza sostanziali modifiche del suo stato naturale ma palesa un evidente stato di degrado tale da imporre un processo di regolarizzazione e di razionalizzazione anche finalizzato ad un migliore raccordo tra i differenti livelli altimetrici presenti all'interno del lotto. Nel complesso edilizio i manufatti risultano essere tutti, nessuno escluso, necessitanti di una manutenzione straordinaria non più procrastinabile a carattere radicale. Questa dovrebbe prevedere la verifica statica strutturale di tutti i manufatti ed il conseguente consolidamento (alcuni in maniera più radicale altri in maniera minoritaria), il rifacimento completo degli impianti e delle finiture. Attualmente il complesso immobiliare viene utilizzato da parte di soggetto terzo diverso dalla ditta committente che occupa saltuariamente solo una parte dei manufatti. Il posizionamento dell'immobile all'interno di una zona urbanistica omogenea B nella pianificazione locale consente, nelle ipotesi di sviluppo immobiliare prevedibili per il comparto, anche un utilizzo diverso e con redditività maggiore rispetto a quello attualmente in essere.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto

all'interno dell'Allegato C.06 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.06 – Documentazione catastale.

Per quanto sopra descritto si definisce l'immobile n°06 come costituito da un complesso edilizio formato da un gruppo di cinque manufatti comprensivi delle pertinenze ad uso esclusivo (come individuato catastalmente alle pagine precedenti) di caratteristiche e dimensioni indicate. I manufatti risultano essere di dimensioni e stato d'uso assai variabili. I manufatti non presentano, allo stato attuale, standard sanitari e urbanistici sufficienti necessitando di manutenzione straordinaria interna ed esterna.

Per quanto finora indicato si attribuiranno dei coefficienti correttivi alle superfici reali dell'immobile contenuto all'interno delle particelle catastali. Tali coefficienti consentiranno di tenere in debito conto le caratteristiche peculiari ed i pregi in possesso dello stesso. Per quanto riguarda l'immobile n°06 individuato al N.C.T. al foglio 118, mappali n°92, 334, 335, 1026 (parte) lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 0.50 per i manufatti (superfici commerciali degli ambienti interni ai manufatti propriamente detti) in quanto vengono rilevate situazioni tali da incidere negativamente sul valore commerciale finale da dover segnalare (quali, ad esempio, la necessità di manutenzione straordinaria); degli stessi mappali lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 0.20 per gli spazi esterni coperti dei fabbricati, mentre ritiene di dover applicare un coefficiente di 0.1 per tutte le pertinenze esterne ad uso esclusivo scoperte attualmente utilizzate come cortili.

Di seguito si indica la consistenza dell'immobile secondo quanto rilevato e secondo quanto meglio indicato all'interno degli altri allegati alla presente perizia. Si rammenta che l'immobile è, in realtà, un complesso immobiliare formato da cinque distinti manufatti con le relative pertinenze ad uso esclusivo. Nella tabella seguente si indicano le quantità metriche di consistenza dei manufatti e degli spazi esterni:

Descrizione	Superficie reale (mq)	Coeff. Ambiente	Sup. commerciale (mq)
Manufatto di cui F.118 – mappale n°92 e 334 (ex fabbricato spogliatoi)			
Superficie commerciale interna coperta	174,18	0.50	87,09
Superficie commerciale esterna coperta	14,43	0.20	2,89
Manufatto non censito (ex deposito di piccole dimensioni)			
Superficie commerciale interna coperta	8,56	0.50	4,28
Manufatto non censito (ex pertinenza esterna funzionale)			
Superficie commerciale interna coperta	16,71	0.50	8,35
Superficie commerciale esterna coperta	16,97	0.10	1,70
Manufatto non censito (ex magazzino)			
Superficie commerciale interna coperta	54,93	0.50	27,46
Superficie commerciale interna servizi	21,56	0.50	10,78
Manufatto di cui F.118 – mappale n°335 (ex cabina elettrica)			
Superficie commerciale interna coperta	126,91	0.50	63,45
Totale fabbricati	434,25		206,00

Pertinenze esterne ad uso esclusivo di cui F.118 – mappale n°1026 (parte) Superficie commerciale esterna scoperta (al netto dei fabbricati)	1.581,75	0.10	158,17
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			364,17

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 complesso immobiliare in oggetto (v. Allegato D.06 – Documentazione catastale e Allegato B.06 – 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.06 – Documentazione amministrativa) risulta coerente ed attendibile con lo stato dei luoghi. Si precisa che sono state riscontrate 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.

Per quanto riguarda i cinque fabbricati rilevati si precisa quanto segue. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici e costruttivi qualificano i cinque manufatti come 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 dei manufatti, 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 € 4.000,00. Tali oneri andranno in detrazione rispetto all'ammontare economico estimativo quantificato del presente immobile.

Si sottolinea il fatto che, all'atto di una potenziale transazione di vendita, l'immobile dovrà essere necessariamente oggetto di una radicale bonifica catastale che perimetri adeguatamente ed efficacemente le porzioni di mappali oggetto della presente relazione di perizia. Tutto questo secondo quanto aderente alla situazione reale con nuovi depositi. Tutte queste attività avranno una spesa di € 3.000,00 che verranno decurtati dall'importo di stima calcolato nella presente relazione.

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.06 – 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 1970. 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. In base a quanto accennato nelle pagine precedenti si rammenta come l'immobile possieda una perimetrazione interna alla zona urbanistica omogenea B2 della pianificazione locale. Tale circostanza permette di avanzare alcune ipotesi di sviluppo immobiliare del lotto in grado di ospitare, stando alla normativa in vigore, un comparto edificatorio con volumetria costruita maggiore di quella attualmente presente. In tal caso, ed in assenza di particolari vincoli di natura urbanistica o amministrativa ancora non emersi, l'immobile risulta essere dotato di volumetria ancora inespressa. Questa potrebbe realizzarsi attraverso opportuna procedura amministrativa al netto di eventuali ostative non emerse nella presente analisi giungendo a realizzare quanto consentito e secondo gli indici di fabbricabilità di cui al Piano Regolatore Generale sul lotto di oltre 2.000,00 mq.

Stima del bene

L'immobile è costituito da un complesso edilizio contenente cinque distinti fabbricati con le relative pertinenze esterne ad uso esclusivo, formato dalle particelle catastali site in agro del Comune di Iglesias ed è censito:

- N.C.T. al foglio 118, mapp. 92, 334, 335, 1026 (parte).

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.06 – Documentazione catastale, dove sono contenuti sia la visura per l'immobile ed 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 06/05/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Foglio 118 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.

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 a valore di riproduzione deprezzato. Tale metodo consiste nel determinare prima il valore a costo di produzione "a nuovo", quindi abbattere tale valore per tenere conto della vetustà attuale dell'immobile. Nel nostro caso di specie verranno apportati alcuni correttivi teorici del valore in grado di .

Per quanto riguarda la valutazione del costo di produzione si tratta di ipotizzare un operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CTF + OF + UP.$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile;

CA è il costo di acquisizione dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto;

CTF è il costo di costruzione;

OF sono gli oneri finanziari;

UP sono gli utili del promotore e/o imprenditore.

In seguito alle analisi effettuate da parte dello scrivente, in base ai dati di partenza acquisiti (prezzo di acquisto del terreno edificabile in medesima area, costo unitario di costruzione per tipologie edilizie similari a quelle esistenti, valutazione della volumetria inespressa e relativa redditività del fondo in ipotesi di completo sfruttamento, valutazione opportuna dei parametri di vetustà e di deprezzamento), in base a quanto altro concorrente alla formazione dei valori tecnici ottenuti, lo scrivente ritiene di valutare come congruo un valore unitario di € 950,00 al mq per l'intero complesso edilizio.

Di seguito si riassume quanto finora argomentato circa il valore unitario immobiliare dell'intero immobile e circa le dimensioni dello stesso:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. comm.le (mq)</i>	<i>Prezzo unitario (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€)</i>
Complesso immobiliare F. 118 – m. 92, 334, 335, 1026 (parte)	364,17	950,00	€ 345.961,50
Prezzo medio (€/mq)			€ 950,00
A dedurre oneri per ogni bonifica catastale			€ -3.000,00
A dedurre oneri per ogni bonifica amministrativa			€ -4.000,00
Valore commerciale medio			€ 335.961,50

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.06 – 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°06: 335.961,50
(diconsi euro trecentotrentacinquemilanovecentosessantuno/50)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Le dimensioni dell'immobile e l'attuale destinazione d'uso manifatturiera spingono, nonostante la rigida disciplina urbanistica, a considerare un costo di trasformazione per il presente immobile più vantaggioso in quanto offerente una maggiore redditività.

Per quanto riguarda i soli fabbricati, lo scrivente valuta un costo di

ristrutturazione di € 500,00 al mq e consistente nella verifica strutturale, consolidamento strutturale (se del caso), rifacimento impianti, rifacimento bagni, sostituzione infissi, rifacimento delle finiture, manutenzione straordinaria delle facciate e delle opere di copertura. L'ipotesi appena definita risulta valida in caso di mantenimento della volumetria esistente.

Per quanto riguarda la valutazione di un potenziale sviluppo immobiliare lo scrivente ritiene che possa essere individuabile come potenziale destinazione del complesso edilizio quella abitativa oppure di attività legata alla ristorazione, all'esercizio di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, attività di supporto alle attività turistiche. A tale proposito lo scrivente indica in € 1.500,00 al mq gli oneri di trasformazione radicale del complesso edilizio e finalizzato alla realizzazione di ogni servizio e pertinenza necessaria allo svolgimento delle due attività sopra individuate.

Allo stato attuale non tutti i fabbricati (dei cinque presenti) possiedono i requisiti minimi sanitari per poter essere concessi in locazione da parte del proprietario come manufatti artigianali ma solo come depositi. Un discorso identico può essere effettuato per quanto riguarda l'ampio cortile. In tal caso questo possiede un sufficiente stato, necessita di manutenzione e potrebbe essere locato per usi quale deposito, spazio di manovra, sede di attività manifatturiere che possono essere svolte anche all'aperto e non necessitano di spazi chiusi. Potrebbe essere prevista da parte della ditta committente una potenziale locazione su base pluriennale per attività manifatturiere o commerciali con attuazione di un programma di trasformazione immobiliare, anche finalizzato al cambiamento di destinazione d'uso a favore di quello abitativo o turistico. La destinazione d'uso manifatturiera o commerciale potrebbe essere prevista come potenziale locazione con un prezzo unitario di riferimento pari ad 0,50 €/mq al mese. Come risulta evidente tale parametro economico si riferisce alla locazione dell'immobile nello stato in cui si trova e secondo le destinazioni di utilizzo indicate sopra.

Tale valore è stato ottenuto a partire dal valore commerciale di vendita precedentemente ricavato, andando a valutare un coefficiente di redditività medio per via delle condizioni dell'immobile, con un contributo al valore finale

di tipo medio dovuto alle dimensioni dell'immobile, con un contributo al valore finale di tipo elevato per via delle potenzialità edificatorie.

Alla luce di quanto emerso e di quanto elaborato lo scrivente indica un **valore del canone di affitto dell'intero immobile che si attesta in € 182,08 per mensilità per l'intero immobile costituito dal complesso edilizio formato dai cinque fabbricati distinti e dalle pertinenze esterne ad uso esclusivo. Il canone di affitto, stante la cifra sopra indicata si attesta in complessivi € 2.184,96 annui:**

Canone di affitto dell'intero immobile n°06: € 2.184,96
(diconsi euro duemilacentoottantaquattro/96)

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°06 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°06 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.06 Documentazione fotografica

B.06 Documentazione amministrativa

C.06 Planimetrie dell'immobile come da rilievi

D.06 Documentazione catastale

E.06 Documentazione del Comune di Domusnovas

Cagliari, 08/11/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)