

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

**Immobilabile n°10 – Terreno sito in Iglesias, Frazione di
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°10 RIF. CAT. NCT F. 118 MAPP.458 (parte), costituito da un terreno	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.....	15
Elenco degli allegati:	15

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°10 – Terreno sito in Iglesias, Frazione di 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, il valore di mercato del terreno in esame e quanto altro utile alla stazione appaltante ai fini della gestione presente e futura del proprio patrimonio immobiliare. Tale immobile n°10 per ragioni legate alla conformazione fisica ed allo stato d'uso pregresso è costituito da un unico lotto ricompreso all'interno del tessuto urbano della frazione cittadina ed identificato dai seguenti riferimenti catastali:

- immobile n°10 RIF.CAT. N.C.T. F. 118 MAPPALE 458 (parte) costituito da un terreno, attualmente in uso;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°10 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°10 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. 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 – Sottozone 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.10 – 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°10 RIF. CAT. NCT F. 118 MAPP.458 (parte),
costituito da un terreno**

Descrizione dell'immobile

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Iglesias, nella Frazione di Nebida. L'area in esame possiede una storia amministrativa che di seguito viene sommariamente descritta. L'intera area ricadente nella Frazione di Nebida fu oggetto per svariati decenni dell'attività mineraria. L'immobile n°10 è costituito da una parte di terreno utilizzabile come spazio di manovra o come deposito posto ai margini dell'agglomerato urbano tra alcune abitazioni di proprietà terza diversa dalla ditta committente. Il terreno in oggetto è facente parte di un mappale catastale più grande individuato al N.C.T. al F.118, con il n°458, qualità pascolo, classe 2, superficie 3.038,00 mq. L'immobile n°10 si estende per 100,00 mq all'interno della superficie del mappale n°458, secondo la perimetrazione indicata all'interno dell'Allegato C.10 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi. L'immobile n°10, così come il mappale n°458 che lo contiene entrarono nella disponibilità della ditta committente attraverso il passaggio aziendale da S.I.M. S.p.a. ad IGEA S.p.a.. Il mappale n°458 deriva dal frazionamento progressivo che particelle più grandi supirono negli anni fino a raggiungere la consistenza attualmente verificabile. Il mappale n°458 deriva dal frazionamento del mappale n°403, a sua volta derivante dal frazionamento del mappale n°X61 a sua volta derivante dal mappale 314a e dal precedente 314. All'interno dell'atto di provenienza viene riportato il passaggio dalla ditta S.A.M.I.M. S.p.a. a S.I.M. S.p.a. dove viene ricompreso e citato l'immobile come ancora mappale n°314a. Negli anni successivi, come già accennato, il patrimonio immobiliare della ditta S.I.M. S.p.a. confluì all'interno di quello della ditta committente. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto e riportato all'interno dell'Allegato B.10 – Documentazione amministrativa. Dal punto di vista catastale la particella catastale ricomprendente l'immobile n°10 risulta essere intestata alla ditta IGEA S.p.a. in quota di proprietà 100/100. Il terreno oggetto della presente relazione è

stato oggetto nei tempi passati di alcuni comodati d'uso concessi a soggetti terzi.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile si trova ai margini dell'agglomerato urbano della frazione di Nebida. È circondato parzialmente dal tessuto urbano di Nebida ed è accessibile dalla pubblica via che serve a collegamento anche per le abitazioni circostanti. L'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione di perizia possiede un andamento altimetrico variabile, comunque grossomodo pianeggiante e privo di emergenze discrete. Il terreno è parzialmente sterrato, costituito in prevalenza da ghiaia e pietre, e parzialmente bitumato nella zona più prossima all'arrivo dalla pubblica via. Lo spiazzo in esame risulta essere, alla luce dei fatti, l'avamposto più periferico della Frazione alla vallata che degrada verso il mare. Per tale ragione risulta essere un punto assai panoramico e dotato di pregio immobiliare dovuto all'affaccio, alla panoramicità ed all'esposizione. Lo spiazzo possiede, per quanto accennato, un ciglio marcato che costituisce il limite fisico dello spiazzo e segna l'inizio della degradante vallata; la vegetazione su di esso presente è spontanea, costituita principalmente da sterpaglie e da qualche arbusto a medio fusto posto in adiacenza ai muri perimetrali che segnano il confine con le abitazioni circostanti; l'area è attualmente utilizzata da soggetti terzi diversi dalla ditta committente come spiazzo di manovra per l'ingresso alle proprietà. L'immobile n°10 risulta ricadere in zona urbanistica omogenea B2, dunque in un'area omogenea che prevede l'edificabilità. Attualmente risulta essere sgombro e, dunque, risulta ipotizzabile in esso l'edificazione edilizia.

IMPIANTI: Gli impianti generali ricompresi all'interno del presente immobile sono gli stessi disponibili nell'area circostante. Tutti questi risultano derivati direttamente dalle urbanizzazioni della frazione di Nebida (corrente elettrica, adduzione idrica, scarichi fognari acque nere, rete telefonica, tutti direttamente derivabili dalla rete cittadina).

STATO D'USO: l'immobile si trova in uno stato d'uso sufficiente compatibile con l'attività che su di esso viene svolta. Si ritiene però necessaria una manutenzione ordinaria dei luoghi al fine di ridurre lo sviluppo delle piante infestanti di modo da renderla maggiormente fruibile. Con quanto accennato

sopra lo scrivente sottolinea come il terreno in esame, seppure attualmente utilizzato come spiazzo di manovra, risulti ricadere tra le aree edificabili previste dalla pianificazione urbanistica locale. Questa circostanza stabilisce la migliore ipotesi di utilizzo futura che lo scrivente individua per l'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.10 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.10 – 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°10 individuato al N.C.T. al foglio 118, mappale n°458, 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.

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.118 – mappale n°458 (parte)	100,00	1.00	100,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)	100,00		100,00

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 dell'area in oggetto (v. Allegato D.10 – 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.10 – Documentazione del Comune di Iglesias) 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.

Stima del bene

L'immobile è costituito da uno spiazzo ricompreso all'interno di un terreno più grande formato dalla particella catastale sita in Frazione urbana del Comune di Iglesias ed è censito:

- N.C.T. al foglio 118, m.458, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 3.038,00 mq (della quale l'immobile n°10 prevede 100,00 mq);

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.10 – 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 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 Terreni, 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 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 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, servizi, stato d'uso e manutenzione, destinazione urbanistica in ottica di edificabilità.

Sulla base di quanto precedentemente affermato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda il terreno, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. L'indagine di mercato, per l'individuazione del prezzo di vendita, è stata condotta per terreni edificabili con le caratteristiche descritte ed elencate ai paragrafi precedenti. Per immobili simili i prezzi di mercato oscillano, in condizioni normali dell'immobile, tra gli

€ 150,00 di prezzo minimo al mq e gli € 200,00 di prezzo massimo al mq. Per il manufatto lo scrivente ritiene di poter applicare il valore unitario ammontante in € 150,00 al mq viste le ridotte dimensioni del fondo edificabile condizioni di mercato attualmente presenti che limitano il numero di imprese immobiliari in atto.

Di seguito si riassume quanto finora argomentato circa il valore unitario immobiliare del terreno edificabile 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 F. 118 – m.458 (parte)	100,00	150,00	€ 15.000,00
Prezzo medio (€/mq)			€ 150,00
Valore commerciale medio			€ 15.000,00

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 Nebida 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.10 – 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°10: 15.000,00
(diconsi euro quindicimila/00)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Le dimensioni dell'immobile e l'attuale destinazione d'uso spingono a non considerare un costo di trasformazione per il presente immobile più vantaggioso.

In caso di locazione deve essere effettuato un ragionamento differente in quanto risulterebbe non coerente valutare la locazione di un terreno edificabile. Per tale ragione si individua come utilizzo per la locazione quella di spazio di manovra o deposito per mezzi e materiali nel rispetto delle normative locali. Per tale ragione tale destinazione d'uso potrebbe essere prevista come potenziale locazione con un prezzo unitario di riferimento pari ad 1,00€/mq all'anno. Tale valore è stato ottenuto a partire dal Valore indicato da parte dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, andando a valutare un coefficiente di redditività elevato per via delle condizioni dell'immobile, con un contributo al valore finale di tipo medio dovuto alle dimensioni dell'immobile.

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 € 8,33 per mensilità per il terreno in oggetto. Il canone di affitto, stante la cifra sopra indicata si attesta in complessivi € 100,00 annui:**

Canone di affitto dell'intero immobile n°10: € 100,00
(diconsi euro cento/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°10 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°10 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.10 Documentazione fotografica**
- B.10 Documentazione amministrativa**
- C.10 Planimetrie dell'immobile come da rilievi**
- D.10 Documentazione catastale**
- E.10 Documentazione del Comune di Iglesias**

Cagliari, 21/10/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)