

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

**Immobile n°21 – Manufatto artigianale con pertinenze
sito in Iglesias, Frazione di Nebida, Località Fortuna**

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°21 RIF.CAT. NCT F.118 PART. 327 – 328 – 86 – 87 – 85 (parte), costituito da manufatto artigianale con pertinenze situato in fascia periferica; 10	
Descrizione dell’immobile	10
Presenza di eventuali abusi nell’immobile e loro sanabilità.....	16
Stima del bene	18
Il valore di mercato ed i parametri economici dell’immobile	19
Conclusioni e asseverazione.....	24
Elenco degli allegati:	24

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°21 – Manufatto artigianale con pertinenze sito in Iglesias, Frazione di Nebida, Località Fortuna. 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 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°21 per ragioni legate alla conformazione fisica ed allo stato d'uso pregresso è costituito da un unico lotto identificato dai seguenti riferimenti catastali:

- immobile n°21 RIF.CAT. N.C.T. F.A18 MAPP. 85 (parte), 86, 87, 327, 328, costituito da un fabbricato artigianale dotato di una vasta area di pertinenza, attualmente in uso, situato in zona sub – urbana;

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità. L'immobile n°21, è stato oggetto di un sopralluogo in data 22/04/2016. 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

L'immobile n°21 rientra parzialmente all'interno della zona urbanistica omogenea E e parzialmente all'interno della zona B2 (terreno di cui al N.C.T. F.118 mapp. 85, 327 nella sua parte ricompresa all'interno della perimetrazione interna dell'immobile indicata all'interno dell'Allegato C.21 – Planimetrie

dell'immobile come da rilievi) delle quali di seguito si indicano le caratteristiche indicate all'interno della disciplina locale. 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.

Si passa ora all'analisi urbanistica dell'area in cui l'immobile n°21 è sito. L'assetto territoriale e urbano del Comune di Iglesias è definito mediante il Piano Regolatore Generale che fissa le norme d'attuazione degli interventi. Suddetto P.R.G. è stato approvato in data 14/04/1980 con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n° 490/U. Il Piano Regolatore Generale definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso la classificazione delle diverse zone omogenee. L'immobile in oggetto ricade all'interno di una zona urbanistica omogenea definita all'interno del CAPO II, articolo 15 – Zone omogenee:

- Zona B - le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4;
- Zona E – di interesse agricolo;

L'articolo 16 – Sottozone B1, B2, B3, B4: 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.”

La zona E “interessa le parti del territorio morfologicamente più mosse nelle quali non si ritiene, per il tipo di colture, necessaria un'edificazione del fondo.

É previsto il mantenimento della vegetazione d'alto fusto esistente.

In essa sono perciò consentite soltanto piccole costruzioni per abitazione o di interesse agricolo per depositi, ricoveri e simili.

L'indice fondiario massimo stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti – radio ripetitori e simili, impianti strettamente connessi con la ricerca mineraria.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1.000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nullaosta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vanno computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq, necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capo di altra specie di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento subordinata al parere favorevole

degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

I distacchi delle costruzioni da filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori a metri 15, mentre i distacchi dai confini di lotto devono essere non inferiori a metri 10. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D.M. 1 aprile 1968.

Nell'ambito della sottozona, ove esistano preesistenze minerarie (residenze e impianti), è consentita opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto della volumetria globale esistente, al fine di rivitalizzare il territorio che attraverso la riconversione e il riuso di un patrimonio edilizio obsoleto.

Articolo 24. Piani di bonifica, di rimboschimento e di ristrutturazione agraria e zootecnica. I Piani di cui al titolo, approvati dagli organi Regionali competenti in materia, possono adottare soluzioni particolari nel dimensionamento e nelle norme di attuazione in tutte le zone dell'Agro (zone E - I) purché regolamentate per la destinazione d'uso da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Articolo 25. Nell'ambito individuato col D.P.R.G. n°533 del 27 novembre 1965, per la parte non interessata dalla D2, si applica la normativa del precedente articolo 23, al fine di non disincentivare le attività agricole”.

Dall'analisi della situazione urbanistica dell'immobile lo scrivente ha individuato una serie di vincoli legati alla situazione ambientale dei terreni corrispondenti a discariche (di cui al N.C.T. F.118 mapp. 85) ed alla parziale coincidenza dell'estensione con aree ad elevato rischio frana. Tutti questi aspetti incideranno sui valori economici che verranno elaborati e saranno meglio approfonditi nel seguito della presente relazione di stima.

Per approfondimenti in relazione agli usi consentiti si rimanda all'allegato E.21 – 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 e della zona E del citato titolo delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Immobile n°21 RIF.CAT. NCT F.118 PART. 327 – 328 – 86 – 87 – 85 (parte), costituito da manufatto artigianale con pertinenze situato in fascia periferica;

Descrizione dell'immobile

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto di perizia è sito nell'agro del Comune di Iglesias. L'area in esame risulta essere attualmente di proprietà della ditta IGEA S.P.A., e oggetto nei tempi passati di alcuni contratti di comodato d'uso concessi a soggetti terzi. Si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato B.21 – Documentazione amministrativa per ogni approfondimento circa la provenienza dell'immobile. Nell'allegato si riporta stralcio del passaggio notarile tra la S.I.M. S.p.a. e la ditta IGEA S.p.a.. Il patrimonio immobiliare regionale di tale azienda confluì di fatto nelle disponibilità della ditta committente. La particella catastale deriva dal frazionamento, negli anni, del mappale del N.C.T. n°85. Tale mappale era originariamente di dimensioni molto grandi ed è stato frazionato a più riprese andando ad originare, tra gli altri, anche il mappale odierno di cui l'estensione territoriale del presente immobile è parte. All'interno dell'atto di provenienza di cui sopra viene contemplata la proprietà dell'originario mappale n°85.

L'area è confinante con la viabilità di penetrazione rurale, ulteriori proprietà della medesima ditta e con altri immobili appartenenti a soggetti terzi. L'area individuata dalla perimetrazione relativa al presente immobile risulta essere completamente inserita all'interno di una particella catastale molto più grande. All'interno delle visure catastali l'immobile risulta essere censito al N.C.T. al foglio 118, part. 85 (parte), con qualità pascolo cespugliato, classe 3, superficie di 248.295,00mq; di tale mappale la perimetrazione dell'immobile include all'incirca 5.500,00 mq (che rappresentano l'ampio cortile di pertinenza esclusiva dei manufatti in esso ricompresi). Sempre al N.C.T., foglio 118, sono ricompresi all'interno della perimetrazione dell'immobile anche la part. 86, con qualità ente urbano, superficie di 155,00 mq, la part. 87, con qualità ente urbano, superficie di 290,00 mq; la part. 327, con qualità fabbricato rurale,

superficie di 380,00, la part. 328, con qualità fabbricato rurale, superficie di 965,00. Catastalmente parlando tali terreni e tali fabbricati risultano esser intestati alla ditta IGEA S.P.A. in quota di proprietà 100/100.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: L'immobile possiede un'estensione complessiva di circa 5.500,00 mq così come deducibile dalle consistenze contenute nelle elaborazioni computerizzate effettuate negli allegati alla presente relazione. Tale consistenza deriva dalla parte corrispondente al cortile di pertinenza esclusiva dei manufatti presenti nel piazzale individuato parzialmente dal piano artificiale e parzialmente dal poggio naturale. La perimetrazione dell'immobile diventa dunque naturalmente obbligata dalla conformazione stessa del piazzale, ovvero a partire, frontalmente, dall'accesso al lotto e fino al primo ciglio del rilevato (primo grosso dislivello artificiale verso la direzione del mare) e, lateralmente, per l'intera estensione consentita dalle pareti rocciose presenti e dal tracciato della strada di penetrazione rurale. L'area in questione è sita a poca distanza dall'agglomerato cittadino della frazione di Nebida, situata all'interno dell'estensione territoriale del Comune di Iglesias e si trova nelle vicinanze della Strada Provinciale 83, in località Fortuna. Il lotto è posizionato lungo la strada "Portu Banda" che collega la S.P. n°83 alla spiaggia omonima appena fuori dall'agglomerato urbano in direzione Masua. Dalla S.P. risulta essere direttamente accessibile con una rampa abbastanza ripida la via Portu Banda in quanto posta alla base della vallata formata dai rilievi collinari circostanti. Tali rilievi vanno a formare una conformazione naturale e obbligata artificialmente sfruttata attraverso la realizzazione di una serie di piani che vanno a formare un vero e proprio terrazzamento. Sui piani di tale terrazzamento furono realizzate una serie di costruzioni e di pertinenze al servizio delle attività minerarie. Nella fattispecie il manufatto principale presente all'interno della perimetrazione dell'immobile n°21 risultava essere un'officina al servizio del vicino ingresso ad una delle gallerie. L'estensione dell'immobile n.21, oggetto della presente relazione di perizia, risulta individuato con buona parte dell'estensione del livello più alto del terrazzamento e dei manufatti in esso ricompresi, posto ai piedi del raccordo con la S.P. n°83. L'immobile n°21 è situato in area periferica, parzialmente in zona urbanistica E e parzialmente in zona B2. Si

tratta di un terreno assolutamente pianeggiante, costituito da un'unica area accessibile da più punti dalla strada Portu Banda, di forma eterogenea, assimilabile ad un profilo pressoché triangolare mistilineo. All'interno della perimetrazione si riscontra l'assenza totale di qualsiasi tipo di vegetazione eccettuati alcuni pini marittimi ed alcuni eucalipti. I confini risultano essere netti e costituiti dalle pareti rocciose più o meno ripide e marcate della vallata circostante, dal tracciato stradale e dal ciglio del rilevato. L'area è attualmente occupata dalla attività svolta da soggetto terzo diverso dal proprietario del terreno. Nell'intera zona vengono effettuate principalmente attività legate all'agricoltura, alla pastorizia e alla cura degli animali, mentre all'interno dell'appezzamento sopra individuato di proprietà di IGEA S.P.A. così come alcuni altri posti nelle strette vicinanze, vengono svolte in prevalenza attività manifatturiere. L'accesso all'area è garantito dalla presenza diretta della strada Portu Banda collegata alla S.P. n°83 che collega direttamente come arteria principale alla frazione di Nebida ed a quella di Masua. Tale circostanza garantisce un collegamento efficiente alla viabilità locale situata nelle immediate vicinanze. L'immobile risulta originato da un piano parzialmente posto a quota della strada Portu Banda e parzialmente più elevata rispetto a quello circostante. Tale piano risulta essere un vero e proprio terrazzamento originato artificialmente per un agevole svolgimento delle attività laterali a quella dell'estrazione mineraria. Tutto il terrazzamento sopra nominato è stato realizzato attraverso un rilevato di materiale lapideo sciolto. All'interno delle attività minerarie l'intera estensione dell'immobile n°21 doveva sicuramente fungere da piazzale di manovra e deposito asservito alle attività minerarie (manufatti compresi). La conformazione perfettamente pianeggiante e sgombra da impedimenti di qualsiasi genere ne facilitano l'uso per qualsiasi tipo di attività di deposito e manifatturiera. L'intera estensione dell'immobile è circondata dal percorso stradale, dal ciglio del rilevato e dalle pareti della circostante vallata. Tale condizione rende accessibile il lotto solo ed esclusivamente dalla Strada Portu Banda. È presente all'interno dell'immobile un grande blocco di manufatti. Una prima parte è posizionata verso la rampa di collegamento alla S.P. n°83, ed è assimilabile ad un rudere, in condizioni fatiscenti e non utilizzabile per nessuno scopo (lo stato del rudere è tale da

escluderne qualsiasi contributo positivo alla redditualità dell'immobile sia in termini di vendita che in termini di canone d'affitto). Una seconda parte è realizzata attraverso una struttura in muratura di pietrame che risulta essere il nucleo principale dell'intero immobile essendo anche la parte in esercizio più datata (le dimensioni di tale caseggiato ammontano a circa 195,00 mq lordi ai quali devono aggiungersi ulteriori 65,00 mq di tettoia ad aria passante realizzata in aderenza). Un terzo blocco di recente realizzazione è posizionato in aderenza tra il retro del caseggiato principale e la parete rocciosa di confine dell'immobile. Quest'ultimo fabbricato risulta essere un vero e proprio capannone realizzato con tamponature parzialmente in muratura di mattoni e parzialmente in lamiera metallica, così come la copertura. La struttura portante è realizzata in profilati metallici con una consistenza dimensionale di circa 150,00 mq (tale ultimo manufatto risulta essere di assai recente realizzazione e presenta materiali e tipologia costruttiva non affini con la restante parte dei manufatti ricompresi nel lotto). Il manufatto principale risulta essere in condizioni mediocri ed assimilabile alla tipologia edilizia dell'edificio artigianale "isolato". Questo è realizzato attraverso una struttura resistente principale in muratura di pietrame locale con una copertura a falde inclinate in travi di legno portanti un manto di tegole di tipo tradizionale, collegati ad una pavimentazione realizzata con un battuto in cemento. La qualità generale delle finiture è mediocre e lo stato dell'intero manufatto risulta essere insufficiente. Le dimensioni si attestano intorno ai 195 mq suddivisi tra due ambienti. È poi presente una tettoia di più recente realizzazione posta in posizione laterale e realizzata con medesimi materiali ad aria passante. Questi ultimi manufatti sono attualmente in uso da soggetto estraneo alla ditta committente e risultano allacciato a tutti i servizi utili allo svolgimento di un'attività manifatturiera. Dinanzi all'ingresso del manufatto principale è presente un ampio spiazzo parzialmente sterrato e parzialmente realizzato con un battuto di cemento dove è presente un piccolo deposito asservito alle attività attualmente svolte. Il manufatto principale manifesta la necessità di una manutenzione straordinaria delle chiusure verticali e di copertura, soprattutto in ordine alle parti metalliche e agli infissi. La restante parte delle finiture, delle strutture, degli impianti, presentano uno stato, ad una prima e superficiale analisi, insufficiente, tale

da imporre una manutenzione straordinaria non più procrastinabile. In linea di principio l'immobile possiede un mediocre pregio dato dallo stato del manufatto principale e dalla conformazione del piazzale ad esso asservito. Alla stessa maniera l'immobile si pregia di un sufficiente valore dato dalla posizione e dall'accessibilità.

IMPIANTI: l'area intorno all'immobile n°21 è completamente urbanizzata in quanto posta in zona abbastanza ravvicinata al centro abitato, attualmente ospita un'attività produttiva in esercizio e rappresenta un luogo operativo dal punto di vista delle attività estrattive fino a pochi anni orsono. Per quanto sopra si segnala l'allaccio dell'immobile e dei suoi manufatti a tutti i servizi cittadini, sia sotto il punto di vista idrico che elettrico.

STATO D'USO: l'area in analisi si presenta come un ampio piazzale artificiale dotato di un complesso edilizio realizzato in epoche diverse (in condizioni generali mediocri) utilizzato prevalentemente sotto il punto di vista manifatturiero ed artigianale. L'intero immobile è dunque il frutto della modifica artificiale della situazione preesistente. La vicinanza con le strutture ex minerarie dismesse e con le relative pertinenze produttive genera, dal punto di vista ambientale, una ben precisa tara sull'uso dell'immobile tale da influenzare tutte le successive valutazioni. Tale aspetto verrà debitamente approfondito nei prossimi paragrafi.

Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C.21 – Planimetrie dell'immobile come da rilievi ed Allegato D.21 – Documentazione catastale.

Per quanto finora indicato si attribuiranno dei coefficienti correttivi alle superfici reali dell'appezzamento di terreno e dei suoi manufatti contenuti 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 il gruppo di mappali di cui al N.C.T. Foglio 118, mapp. N°85 (parte) che rappresenta il cortile di pertinenza esclusiva, e i mappali di cui al N.C.T. Foglio 118, mapp.li n°86, 87, 327, 328, che rappresentano, in linea di principio, il gruppo di manufatti individuati alle pagine precedenti, lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 1,00 in quanto vengono rilevate situazioni tali da incidere positivamente sul valore

commerciale finale da dover segnalare (quali facilità di raggiungimento al centro abitato, agile collegamento stradale, acclività favorevole). Nel proseguo si valuterà un valore di mercato legato al cortile di pertinenza, uno legato al manufatto principale e non all'altra costruzione in stato di rudere al quale non si assegnerà alcun valore ma risulterà come facente parte del cortile.

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 dei cortili al netto dell'area di sedime del manufatto principale valutato in mq 195,00 e della sua tettoia valutata in 65,00 mq; si rammenta come la perimetrazione effettuata individui un'area cortilizia di 5.500,00 mq:

Descrizione	Superficie derivante dalla perimetrazione (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Terreno F. 118 – particella n°85 (parte)	5.240,00	1,00	5.240,00
Totale superficie catastale	5.240,00	1,00	5.240,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			5.240,00

Nel seguito non verrà trattata la consistenza dimensionale del capannone di recente realizzazione di cui sopra in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio (tale circostanza verrà nel dettaglio affrontata nel seguito). Di seguito si indica la consistenza metrica commerciale del manufatto principale presente all'interno dell'estensione dell'immobile n.21 e comprensivo della tettoia:

Descrizione	Superficie catastale (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Fabbricato F. 118 – particella n°86 (manufatto principale)	195,00	1,00	195,00
Fabbricato F. 118 – particella n°86 (tettoia)	65,00	0,20	13,00
Totale superficie catastale	260,00		208,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			208,00

Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire un estratto di mappa catastale dei terreni in oggetto (v. Allegato D.21 – Documentazione catastale e Allegato B.21 – 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 E.21 – Documentazione del Comune di Iglesias) risulta coerente ed attendibile con lo stato dei luoghi. Si precisa che sono state riscontrate differenze consistenti con quanto rappresentato sia negli estratti di mappa del catasto terreni e sia nelle immagini satellitari. L'estratto di mappa reperito al catasto terreni non è coerente con la situazione di fatto. Lo stato generale del terreno costituente l'immobile n°21 risulta compatibile con la disciplina urbanistica locale vigente.

All'interno dell'estensione di terreno contenuta nell'immobile è presente un manufatto principale artigianale di ridotte dimensioni (circa 195,00 mq) dotato di un'ampia tettoia laterale (circa 65,00 mq). Ulteriormente si segnala la presenza di un ulteriore manufatto attualmente in stato di rudere, parzialmente demolito di cui rimane solo ed esclusivamente il basamento di fondazione. Per quanto riguarda le valutazioni seguenti, lo scrivente non terrà in conto la

presenza di tale ultimo rudere. Per quanto riguarda il manufatto principale si precisa come la sua costruzione sia sicuramente avvenuta all'interno delle attività d'esercizio minerarie in epoche passate. La tipologia edilizia ed i materiali impiegati presuppongono un'epoca di prima costruzione risalente a svariate decine di anni orsono. 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.21 – 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.

Differentemente da quanto sopra asserito lo scrivente, all'interno delle operazioni peritali, ha verificato la presenza di un capannone di recente realizzazione posto in aderenza al manufatto principale. Questo possiede una consistenza di circa 150,00 mq e può essere identificato come realizzato (per materiali, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e d'uso) all'interno dell'ultimo lustro. Secondo le ispezioni effettuate da parte dello scrivente il capannone è stato realizzato in assenza di regolare titolo edilizio. Tale circostanza, per via della posizione del manufatto (e dunque dei rigidi vincoli presenti nell'area) comporta l'assenza di possibilità di sanatoria per la volumetria abusivamente realizzata. Tale volumetria non può essere sanata per via dell'eccessiva consistenza, dei vincoli ambientali presenti nell'area e per via della disciplina urbanistica attualmente in vigore. Per quanto finora descritto e sottolineato lo scrivente indica come unica soluzione al pristino della liceità amministrativa ed urbanistica dell'intero immobile la demolizione del capannone.

Stima del bene

L'immobile è costituito da un manufatto artigianale dotato di ampio cortile a pertinenza esclusiva, sito in fascia sub – urbana, formato dalle particelle catastali site in agro del Comune di Iglesias, ed è censito:

- N.C.T. al foglio 118, part.85 (parte), superficie di 4.240,00mq (al netto dell'area di sedime del manufatto principale);
- N.C.T. al foglio 118, part.86, con qualità ente urbano, superficie di 208,00 mq;

La totalità delle estensioni fondiari delle particelle catastali di cui sopra fornisce 5.500,00 mq, pari a 55 are di cui 260,00 mq relativi al manufatto.

Per maggiori dettagli ci si riferisce all'Allegato D.21 – Documentazione catastale, dove sono contenuti sia le visure per immobile dei terreni che gli estratti 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 1/1).

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

- Visure catastali per immobile delle diverse particelle costituenti l'immobile con situazione degli atti informatizzati al 06/05/2016 reperita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Cagliari da parte della ditta committente;
- Stralcio planimetrico catasto terreni per Foglio 118 sito nel Comune di Iglesias reperito da parte della ditta committente all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio provinciale di Cagliari;
- Stralcio del Piano Regolatore Generale della città di Iglesias in diverse scale reperito da parte del professionista;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias reperito da parte della ditta committente.

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

Il valore di mercato ed i parametri economici dell'immobile

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 sulla distinzione delle due componenti costituite dal cortile di pertinenza esclusiva e dal manufatto. Per entrambi, per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare; per il cortile, utilizzabile come spazio produttivo, di manovra e di deposito, sono stati rilevati dei valori che oscillano tra i 2,00 e i 4,00 euro/mq, per terreni non agricoli, non edificabili dove poter realizzare pertinenze produttive e manifatturiere come quella in oggetto.

Lo scrivente non ritiene corretto applicare i valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Territorio di Cagliari, aggiornata all'annualità 2007, riportante i valori agricoli medi per la provincia, per la regione agraria corrispondente all'agro di Iglesias in quanto nel terreno risulta preponderante la presenza di un comparto immobiliare.

Alla luce di quanto risulta dalle analisi di mercato effettuate ed alla luce dello stato e della posizione dei terreni, così come certificati dal Settore Urbanistica del Comune di Iglesias, si può considerare attendibile il valore scaturito dalle indagini di mercato condotte dal sottoscritto professionista e indicato precedentemente come prezzo medio di € 3,00 al mq (per via delle caratteristiche intrinseche dello stesso che non risulta essere pavimentato in cemento o asfalto ma sterrato, e dotato di sottoservizi, di illuminazione artificiale e ulteriori elementi tali da aumentarne discretamente il valore commerciale) che verrà preso in considerazione come costo unitario di riferimento.

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

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. comm.le (mq)</i>	<i>Prezzo min. (€/mq)</i>	<i>Prezzo max. (€/mq)</i>	<i>Valore min. (€)</i>	<i>Valore max. (€)</i>
Terreno F. 118 – part. 85 (parte)	5.240,00	2,00	4,00	€ 10.480,0 0	€ 20.960,00
Prezzo medio (€/mq)				€ 3,00	
Valore commerciale medio				€ 15.720,00	

Lo scrivente, alla luce di quanto emerso dalla documentazione prodotta da parte del Servizio Progettazione della ditta committente, prende atto della presenza di inquinanti sul suolo dell'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.21 – Documentazione amministrativa) tale circostanza esclude ogni attività con lavorazione del suolo andando ad incidere fortemente sul valore di mercato. Si rammenta come risulti evidente l'esclusione delle attività zootecnica e agricola da quelle potenzialmente esercibili all'interno del terreno.

Per il manufatto, invece, lo scrivente ritiene di poter applicare i valori forniti

dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Territorio di Cagliari, aggiornata al secondo semestre 2015, che individua un prezzo minimo per unità produttiva in un area assimilabile a quella in esame ed in condizioni normali di € 400,00 al mq. Stante le condizioni in cui versa l'immobile, lo stato di degrado e la vetustà delle strutture e degli impianti, si ritiene di applicare una decurtazione su tale valore unitario ammontante in € 250,00 al mq.

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

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. comm.le (mq)</i>	<i>Prezzo min. (€/mq)</i>	<i>Prezzo max. (€/mq)</i>	<i>Valore min. (€)</i>	<i>Valore max. (€)</i>
Manufatto F. 118 – part. 86	208,00	150,00	550,00	€ 31.200,0 0	€ 114.400,00
Prezzo medio (€/mq)				€ 250,00	
A dedurre oneri per ogni bonifica catastale				€ -1.500,00	
A dedurre oneri per ogni bonifica amministrativa				€ -3.000,00	
Valore commerciale medio				€ 47.500,00	

Il valore totale commerciale dell'immobile n°21 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 capannone di nuova edificazione realizzato in assenza di titolo edilizio. Tali opere, omnicomprendenti 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 € 10.000,00.

Il valore del cortile ammonta in € 15.720,00, gli oneri derivanti dal manufatto

principale ammontano in € 47.500,00, per un totale di € 63.220,00 al lordo delle opere di demolizione.

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

Valore di mercato dell'immobile n°21: 53.220,00
(diconsi euro cinquantatremiladuecentoventi/00)

Il valore di cui sopra risulta essere un valore venale. Per via dei vincoli urbanistici, delle tare ambientali dovute alle potenziali fonti di inquinamento presenti, della sedimentata vocazione produttiva e manifatturiera del lotto, alla presente valutazione non può essere valutato un costo di trasformazione del cortile e del manufatto. a tale proposito non possono essere effettuate ipotesi di trasformazione dell'immobile in quanto lo scrivente valuta come unica potenziale destinazione d'uso dell'immobile n°21 nella sua interezza quella di complesso artigianale, manifatturiero e produttivo dotato di ampio cortile di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda il manufatto, lo scrivente valuta un costo di ristrutturazione dello stesso ammontante in € 200,00 al mq e consistente nella verifica statica delle strutture, rifacimento impianti, sostituzione infissi, revisione e manutenzione straordinaria della copertura.

Allo stato attuale il manufatto possiede i requisiti minimi sanitari per poter essere concesso in locazione da parte del proprietario come locale per attività artigianale e manifatturiera. Per tale ragione questa risulta essere la sola potenziale locazione prevedibile omnicomprensiva anche dell'ampio cortile a pertinenza esclusiva all'interno dell'esercizio di una futura attività che sfrutti il terreno per sole attività di manovra o di deposito.

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 maggiorato per via della presenza di un'adeguata sistemazione del suolo all'interno di tutta l'estensione del terreno, con un contributo al valore finale di tipo medio dovuto alle dimensioni del terreno, con

una sensibile decurtazione del coefficiente di redditività dovuto alla presenza delle anomalie agronomiche ambientali ed al vincolo costituito dalla classificazione idrogeologica.

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 € 4.800,00 per anno per l'intero immobile ed il valore di € 3.600,00 per anno per il solo manufatto principale ed il valore di € 1.200,00 per anno per il solo grande cortile:**

Canone di affitto dell'intero immobile n°21: € 4.800,00
(diconsi euro quattromilaottocento/00)

Lo scrivente precisa che il canone di affitto sopra indicato non tiene conto del contributo a questo dato da parte del capannone di nuova realizzazione e privo di titolo edilizio del quale è prevista la demolizione all'interno della presente relazione.

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 dei terreni circostanti l'immobile n°21 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°21 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.21 Documentazione fotografica

B.21 Documentazione amministrativa

C.21 Planimetrie dell'immobile come da rilievi

D.21 Documentazione catastale

E.21 Documentazione del Comune di Iglesias

Cagliari, 26/07/2016

Il Professionista
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)