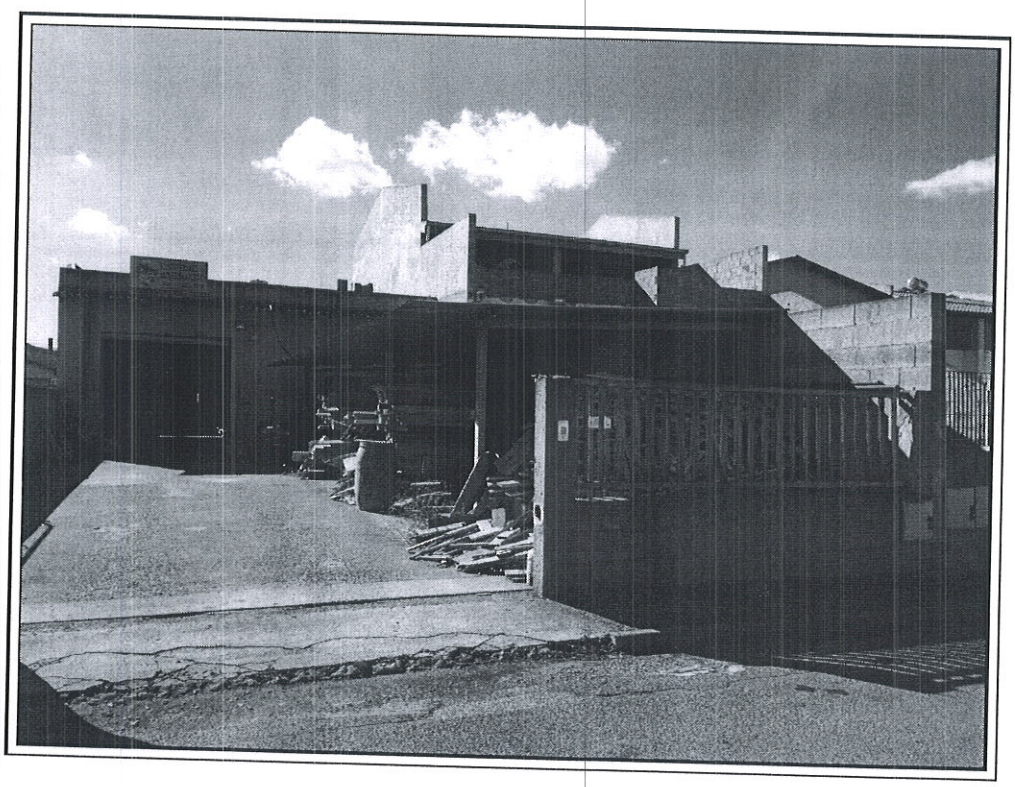
VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

di un fabbricato artigianale ubicato
nel Piano per gli Insediamenti
Produttivi
"Is Spinargius"

Comune di San Sperate

Provincia del Sud Sardegna



Revisione: Febbraio 2018

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Acquisto

Data di ultimazione della valutazione: Febbraio 2018

Indirizzo: via degli Asfodeli - Piano per gli Insediamenti Produttivi P.I.P. - Comune di San Sparate - Provincia del Sud Sardegna

Descrizione: Fabbricato artigianale con annesse aree cortilizie.

Data di costruzione: I lavori sono iniziati nel 1992 e terminati nel 1994.

Consistenza: Fabbricato artigianale di superficie lorda di 160 mq, insistente su un lotto edificabile di complessivi 400 mq di cui residui 240 mq adibiti a cortile anteriore e a cortile posteriore.

Proprietà e possesso: Raimondo Cabiddu

Attuale uso: Deposito e uffici

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati foglio 8 particella 1709 – Categoria C/2 – Classe 6.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il bene in oggetto rientra nella tipologia di un piccolo fabbricato artigianale destinato a deposito e stoccaggio di materiali, all'interno del quale sono presenti un locale ufficio e un servizio igienico.

Lo scopo della valutazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del fabbricato da acquistare e destinare a sede del cantiere comunale nel quale depositare mezzi ed attrezzature di proprietà del Comune di San Sperate utilizzate dall'Ente nell'ambito delle manutenzioni e della gestione del territorio.

2. UBICAZIONE

L'edificio in oggetto è ubicato nella zona artigianale di San Sperate denominata "Is Spinargius". Tale zona è situata in prossimità dell'ingresso settentrionale del paese, lungo la direttrice principale per Cagliari – S.P.4. Si tratta di un'area a vocazione artigianale-commerciale caratterizzata dalla presenza di vari capannoni nei quali sono operanti le principali attività artigianali insediate del centro cittadino. Tutti le urbanizzazioni dell'area artigianale di Is Spinargius risultano attuate, complete e funzionanti.

Considerata la posizione limitrofa e l'esigua distanza dal centro abitato, tutti i servizi (trasporti pubblici, market, locali commerciali, ecc), si ritiene possano essere da essa facilmente raggiungibili.

3. DESCRIZIONE

L'edificio oggetto della presente stima è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 67 del 16.10.1992. La destinazione è sempre stata la stessa dal momento della costruzione fino ad oggi.

Si tratta di una struttura destinata a deposito ad eccezione di una piccola parte interna che è stata destinata ad ufficio con annesso il servizio igienico.

L'edificio si sviluppa su un solo livello, piano terra, ha forma rettangolare (16 metri per 10 metri). La parte antistante l'edificio ha una dimensione di 18 metri per 10 metri, è destinata a cortile per deposito esterno e risulta in parte coperta da una tettoia realizzata con struttura modulare metallica.

Posteriormente si trova un cortile pavimentato di dimensioni pari a 6 metri per 10 metri in cui è stata costruita un'altra tettoia con struttura modulare metallica, che copre parzialmente la superficie del cortile adibita ad ulteriore area di stoccaggio esterno.

Tali strutture metalliche, pur essendo facilmente amovibili, non sono risultano essere presenti tra le opere previste nel progetto assentito e saranno oggetto di rimozione con spese a carico dell'attuale proprietario.

Entrambe le aree cortilizie esterne risultano pavimentate in cemento.

La superficie interna destinata ad ufficio è pari a 4.50 metri per 3.20 metri (14,4 mq), mentre la zona servizio igienico, con relativo antibagno misura 1.35 metri per 4.50 metri (6.0 mq).

In una parte del capannone destinata a deposito è stato montato un soppalco realizzato con struttura modulare metallica di agevole rimozione al fine di ricavare una porzione in più di superficie piana da utilizzare per deposito di materiale, la superficie ricavata è di circa di 20 mq e l'accesso è garantito da una scala metallica (struttura non prevista in progetto e facilmente rimovibile).

La struttura del capannone è stata costruita in opera con scheletro di travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio. L'accesso carrabile è garantito da una ampia serranda metallica che consente l'accesso al capannone a cui si aggiunge una seconda serranda metallica che consente l'accesso dal capannone al cortile posteriore.

Esiste anche un accesso separato di dimensioni ridotte (90 cm) che permette di entrare direttamente nell'ufficio senza la necessità di attraversare l'entrata carrabile.

L'immobile è inserito in lotto totalmente recintato, sul fronte/ingresso è stata edificata una muratura in blocchetti a vista nella parte inferiore e una ringhiera metallica a giorno nella parte superiore, l'accesso è garantito da un cancello elettrico scorrevole. Il confine sul lato destro per chi entra è in muratura in blocchetti di calcestruzzo faccia a vista ed ha un'altezza di circa 2,5 mt e separa il lotto in oggetto dal lotto di un altro privato in cui viene esercitata un'altra attività imprenditoriale. Il confine sul lato sinistro e quello posteriore sono muratura di blocchetti in cls alto circa 2 mt. Il volume del capannone risulta intonacato all'interno e in parte all'esterno, la pavimentazione interna è in cemento liscio verniciato (pavimentazione industriale) e gli infissi sono in alluminio di colore bianco.

La copertura impermeabilizzata risulta ben manutenzionata e all'interno non ci sono segni importanti di infiltrazioni. Tutto l'edificio (strutture ed impianti) sono stati nel tempo oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tutto il perimetro del solaio è delimitato da un parapetto in muratura. L'impianto elettrico interno risulta a vista nella parte destinata a deposito (canalette e scatole di derivazioni totalmente a vista), mentre nella parte destinata ad ufficio e servizio igienico l'impianto è stato realizzato sotto traccia.

La struttura è anche dotata di impianto antifurto funzionante e di impianto di illuminazione esterna. Tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa di settore relativa al periodo di edificazione.

4. PROPRIETÀ

Attualmente la proprietà è di Raimondo Cabiddu residente in via Pietro Nenni 27 a San Sperate.

5. INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5.1 Dati catastali

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Fabbricati foglio 8 particella 1709 – Categoria C/2 – Classe 6, come risultante dagli atti catastali allegati alla presente perizia.

5.2 Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade in zona urbanistica omogenea "D" – Artigianale - Sottozona "D1" P.I.P. IS SPINARGIUS – COMPARTO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO.

Per essa valgono le prescrizioni urbanistiche riportate nell'art. 10 – parag. 10.1 del vigente P.U.C. e per l'edificazione occorre attenersi alle nuove N.T.A. del Piano Attuativo del PIP approvate con Deliberazione C.C. n. 54 del 29.11.2017 allegate alla presente perizia.

5.3 Consistenza

La consistenza è stata calcolata sulla base dei dati tecnici riportati negli elaborati di cui alla Concessione Edilizia rilasciata e dell'ulteriore documentazione allegata alla dichiarazione di agibilità presentata in data 23.03.2012, attraverso lo sportello telematico SUAP Comunale (PRATICA SUAP N. 129).

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
terra	Deposito	135,5	
terra	Ufficio più servizio	24,5	
terra	Cortile anteriore più cortile posteriore		240
		160 mq	**240 mq**

Totale sup. lotto	**400 mq**

6. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile allo stato attuale appare in buone condizioni, non vi sono nè lesioni strutturali né infiltrazioni che possano pregiudicare lo stato dei luoghi. Nel complesso si può affermare che le murature e la struttura appaiono in buone condizioni e che gli impianti risultano funzionanti e privi di particolari problematiche.

Non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura né sull'impianto strutturale né sulle finiture.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la specificità del bene, per le sue peculiarità intrinseche, per la riscontrata stazionarietà del mercato attuale e, conseguentemente, per l'irreperibilità di effettivi dati unitari comparabili deducibili dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari nonchè recuperabili da operatori specializzati nel mercato delle vendite immobiliari, si ritiene che il sistema di valutazione più indicato per questa tipologia di edificio e per le condizioni al contorno sia quella del procedimento estimativo a **"costo di riproduzione"**, eventualmente deprezzato per tenere conto di fattori di obsolescenza fisica, tecnologica, funzionale, economica.

Si riporta di seguito la formula da utilizzare per individuare il più provabile valore venale attribuibile al bene attraverso la determinazione del suo valore a nuovo, quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari per realizzarlo ed, eventualmente detraendo da detto valore la diminuzione economica dovuta all'effetto della sua vetustà.

proprietà dei lotti ricadenti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000, come sostituito dall'art. 74 del D.lgs. n. 118 del 23/06/2011, introdotto dal D.Lgs. n. 126 del 10.08.2014 e ss.mm.ii., ed è composto di:

- ✓ Incidenza del costo di acquisizione delle aree per la realizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi;
- ✓ Incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ✓ Incidenza delle spese generali per l'attuazione del P.I.P. e non comprese nelle voci precedenti.

Alla luce di quanto sopra si avrà

Vsb= (50,55 €/mq x 400 mq) = € 24.337,07

Ccn = Costo di ricostruzione dell'immobile: Costi diretti ed indiretti.

Per la determinazione del costo di ricostruzione è stato predisposto apposito computo metrico estimativo, utilizzando le voci dedotte dal Prezziario DEI del Genio Civile, per tipologia di fabbricato analogo prevedendo livelli medi di finiture e di impiantisca elettrica ed idraulica (Capannone classe 500 - Copertura piana – h=6,50 m), assoggettando il prezzo unitario a rivalutazione ISTAT, dal quale si deduce un prezzo complessivo di **Euro 84.000,00 – (Tabella A).**

A tale voce del costo del fabbricato è stata poi aggiunta la voce delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza calcolata utilizzando le voci elementari dedotte dal Prezziario Regionale dei LL.PP. della Regione Autonoma della Sardegna.

Nel caso in esame, il costo unitario a mq ha un discreto peso sul costo di costruzione in quanto è stata progettata per prove di carico importanti (terne, ruspe, camion, ecc..) e oltretutto non è assoggettabile al deprezzamento. L'area esterna è stata quindi pavimentata con calcestruzzo armato al fine di poter resistere ai notevoli carichi dei camion e dei mezzi che la proprietà ha utilizzato nelle sue attività edilizie, per tale ragione sono stati utilizzati spessori e materiali tali da garantire la resistenza al carico concentrato.

Dal computo finale si ricava un prezzo complessivo di **Euro 15.065,22 – (Tabella B).**

A questi costi diretti vanno poi aggiunti i costi indiretti tra i quali gli oneri professionali, oneri di allacciamento, spese generali per stipula atto di acquisto, etc. per un totale di **Euro 37.443,24.**

D = Deprezzamento

Nel caso in argormento, ai fini della quantificazione del deterioramento fisico causato dal deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti), tenuto conto che il fabbricato è stato oggetto di interventi di rinnovamento e manutenzione degli impianti precedenti all'inoltro della dichiarazione di agibilità presentata nel 2012, si è individuata una percentuale del 14,02.

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, ed essendo stato considerato un fattore di deprezzamento pari al **14,02%**, è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova in **Euro 138.605,00.**

Per maggior dettaglio si riporta in allegato alla presente perizia il prospetto riepilogativo dei costi complessivi di ricostruzione del fabbricato ed i relativi computi richiamati.

8. CONCLUSIONI E RAGIONI ECONOMICHE PER L'ACQUISTO

Il valore così determinato rappresenta il valore venale dell'immobile in argomento.
L'interesse pregnante dell'Amministrazione Comunale per l'acquisto di tale fabbricato discende da vari fattori di forte valenza generale già precisati nell'attestazione dell'indilazionabilità ed indispensabilità a firma del Responsabile del Procedimento, ma di seguito sinteticamente elencati:

- esigenza di trasferire in tempi stretti il deposito comunale dei mezzi e la logistica per gli operai comunali in quanto ad oggi il locale destinato a tale funzione risulta inagibile e inadatto.
- adiacente al lotto in cui è ubicato il capannone oggetto di stima l'Ente ha in proprietà un ampia area che può essere utilizzata come area di stoccaggio all'aperto ed in questo modo, mettendo in comunicazione i due beni, potrebbe soddisfare al meglio le proprie esigenze logistiche e di custodia dei beni comunali (mezzi e attrezzature).
- qualora non si riuscisse ad acquistare il bene oggetto di stima il Comune dovrebbe procedere alla costruzione di un nuovo capannone, il che comporterebbe un periodo di almeno 15/20 mesi di attesa per la conclusione dell'iter e dei lavori e nel frattempo si dovrebbe adoperare per la ricerca di una struttura provvisoria e tale scelta renderebbe antieconomica la procedura rispetto all'acquisto del bene in oggetto.

Data Febbraio 2018

Il Tecnico
Ing. Stefania Mameli
Responsabile dell'Area 4 Tecnica Manutentiva

ALLEGATI:

1. Prospetto riepilogativo della stima del valore ottenuto con il criterio "per costo di riproduzione deprezzato";
2. Tabella A – Costo unitario fabbricato;
3. Tabella B – Costo sistemazioni esterne.