

PERIZIA DI STIMA DI UN TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE  
UBICATO IN NUORO (NU) ZONA INDUSTRIALE DI PRATO SARDO



Figura 1 Ortofoto con indicato il terreno oggetto di stima

Ingegnere Carlo Carboni

Via Mannironi n.8 08100 Nuoro (NU)

[carbonicarlo86@gmail.com](mailto:carbonicarlo86@gmail.com)

[carlo.carboni.nu@ingpec.eu](mailto:carlo.carboni.nu@ingpec.eu)

tel. +39 3923565956

P.IVA 01488210913



## 1. PREMESSA

Lo scrivente Ing. Carlo Carboni iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. 1014 è stato incaricato dal dott. Francesco Manca Curatore del Fallimento Srl, di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato di un terreno edificabile a destinazione industriale ubicato in Nuoro, zona industriale di Prato Sardo in Via dell'Industria di proprietà di S.r.l. – in fallimento.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

## 2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILIARE

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile a destinazione industriale, ubicato nella zona industriale di Nuoro (NU), in via dell'Industria.

Il Comune di Nuoro si estende per una superficie di circa 192 km<sup>2</sup> presenta una conformazione orografica di carattere montagnoso collinare.

Il tessuto edilizio è caratterizzato da un principale nucleo storico, che corrisponde al centro di antica formazione e un agglomerato urbano cresciuto in tempi più recenti, è presente anche la frazione di Lollove, che si trova lungo la S.S. 131.

È presente una sola zona industriale, quella di Prato Sardo appunto, ubicata a Nord Ovest, e separata dall'abitato di Nuoro dalla S.S. 131 Dcn, entro la quale è localizzata l'area produttiva oggetto di stima. L'area industriale risulta ben servita sotto il profilo infrastrutturale, sia per quanto riguarda l'accessibilità, sia per ciò che concerne la viabilità interna che appare ben sviluppata.

Il lotto oggetto di stima è accessibile da via dell'Industria e dista dell'uscita dalla S.S. 131 circa 800 metri.

Il terreno possiede una configurazione rettangolare con un lato curvilineo e si presenta, in data del sopralluogo, come un'area verde.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure. Il lotto risulta avere una superficie catastale complessiva pari a 2575 mq.

### 3. CATASTO E URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Nuoro, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

Foglio 39 (trentanove):

- particella 2774 (duemila settecentosettantaquattro), pascolo, classe 1, are 15.87, R.D. Euro 3,69, R.A. Euro 287,00;
- particella 2782 (duemila settecentoottantadue), pascolo, classe 1, are 00.12, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,71;
- particella 2784 (duemilasettecentoottantaquattro), pascolo, calsse 3, are 06.89, R.D. Euro 0,89, R.A. Euro 0,71;
- particella 2804 (duemilaottocentoquattro), Rel acq es, are 02.20;
- particella 2811 (duemilaottocentoundici), relit strad, are 00.67.

Sotto il profilo urbanistico, il terreno al momento della stima ricade in “Zona Territoriale Omogenea D2 del vigente PUC, Comparto L – area B3 (aree destinate ad insediamenti commerciali) in base al Piano di Lottizzazione Zona Industriale di Prato Sardo approvato con D. Ass. n°1663/U del 26/11/1985 e con Det. della G.R. n°9/PT del 29/01/2002 così come modificata dalla variante approvata con Del. del C.C. n°75 del 29/12/2004.

Prescrizioni per le aree B3

IFF = massimo 4,00 mc/mq;

Indice di copertura = 40% della superficie del lotto;

Altezza massima = 10,00 ml;

N° piani = non è consentito costruire più di 3 piani fuori terra;

Distacco fra edifici = 10,00 ml;

Distacco confini di proprietà = 5,00 ml.

### 4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il mercato delle aree edificabili in Nuoro, attualmente si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del “valore di trasformazione”, che individua il valore di mercato dell’area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione “ordinaria” del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L’algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

dove:

- Vu è il valore unitario di mercato dell’area oggetto di stima;
- Ved è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull’area stessa;
- r è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- P è il profitto del promotore dell’intervento immobiliare;
- K è l’insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Nel caso in esame, il tema più delicato è quello relativo alla stima di Ved, ovvero del valore unitario di mercato del fabbricato industriale realizzabile.

I principali listini e osservatori immobiliari consultati (Consulente Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa) non censiscono il valore dei fabbricati industriali in Nuoro.

Il Borsino Immobiliare, indica come quotazione per i negozi nella zona industriale di Prato Sardo un valore compreso tra 757 €/mq e 1120 €/mq, considerati come minimo e massimo.

L’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, invece, individua una microzona catastale (E1 Suburbana – ZONA INDUSTRIALE DI PRATO SARDO) il cui perimetro coincide con il comprensorio industriale in cui è ubicato il terreno oggetto di valutazione, e riporta le quotazioni seguenti:

- Capannoni industriali, tipologia “ottimo”, da 900 a 1350 €/mq;
- Negozi, tipologia “normale”, da 800 a 1200 €/mq.

Il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di capannoni nuovi, di conseguenza si è considerato il valore massimo.

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei capannoni nuovi a destinazione commerciale realizzabili sull'area in esame ammonta a **1200,00 €/mq**.

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% del valore di mercato del capannone, il costo di produzione invece comprende il costo di costruzione in senso stretto (825 €/mq), nonché gli oneri comunali e di urbanizzazione, molto contenuti in quanto si tratta di un terreno ubicato in lottizzazione già realizzata, e le spese varie, valutabili in 15 €/mq. Il costo di produzione ammonta complessivamente a 840 €/mq circa.

La durata del processo produttivo può essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio. Il saggio di attualizzazione (al netto dell'inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 4,6%, avuto riguardo all'attuale livello dei tassi di finanziamento bancario e di attesa di remunerazione del capitale privato nel settore immobiliare.

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta del capannone. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 40%:

$$184,04 \text{ €/mq} \times 0,40 = 73,62$$

Il valore di mercato dell'intero lotto di terreno ammonta dunque a:

$$2575 \text{ mq} \times 73,62 = 189.560,16 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondato in } 190.000,00 \text{ €}$$

## 5. IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal committente. In particolare, per

quanto riguarda le ipoteche, si rimanda alle verifiche che dovranno essere svolte in sede di eventuale alienazione.

## 6. CONCLUSIONI



Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno oggetto di stima ammonta a **190.000 euro** (centonovantamila euro).

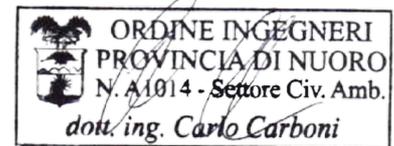
Nuoro

05/02/2024



Il tecnico incaricato

Ing. Carlo Carboni



ALLEGATI:

- A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- B. URBANISTICA
- C. CATASTO
- D. RILIEVO FOTOGRAFICO

