

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI IMMOBILI

Proprietà: Centro Edile S.r.l. – Nuoro -

Il sottoscritto Geom. Disi Giuseppe, nato a Galtellì il 24 Settembre 1964 ed ivi residente in Via Matteotti al n° 38, con studio a Galtellì in Via Nazionale al n° 213, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Nuoro al n° 760.

Premesso:

di aver ricevuto in data 18 Settembre 2019 dal Rag. Franco Denti, in qualità di Commissario Liquidatore del fallimento della Società "Centro Edile S.r.l.", l'incarico di procedere alla valutazione peritale del bene denominato con la lettera **B) Terreno edificabile** sito in Nuoro zona "Funtana Buddia", in prossimità della fine di Via Dell'Olmo.

DICHIARA

Di essere in grado di redigere la presente Relazione di Stima alla data del 06/03/2020, contenente la descrizione del bene immobile, il valore attribuito allo stesso e i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con la finalità di stabilire il valore di mercato ragionevolmente attribuibile all'immobile stesso.

Il perito ritiene opportuno precisare di aver compiuto i rilievi già dal mese di dicembre, consultato presso l'ufficio urbanistica del comune di Nuoro i documenti relativi sia del capannone che del terreno edificabile e ottenuto copia di questi a seguito del quale è stata eseguita la valutazione degli immobili. Pertanto alla data del 06/03/2020, dopo aver assunte le informazioni ritenute opportune, eseguito tutti i necessari accertamenti e sopralluoghi atti a rilevare l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica dell'area, nonché effettuate le opportune indagini di mercato per reperire ogni elemento utile alla formulazione del giudizio di stima è stata stilata la presente relazione.

I risultati di tali indagini, i dati di consistenza ed i parametri adottati, le considerazioni estimali ed i relativi conteggi cui il sottoscritto è pervenuto, sono esposti nella presente relazione tecnica.

1. Localizzazione e Dati urbanistici

Il terreno è ubicato nella zona denominata "Funtana Buddia" nella zona Ovest della città di Nuoro, in prossimità della fine di Via Dell'Olmo. L'area è raggiungibile attraverso una diramazione di tre grosse arterie che portano al quartiere di "Funtana Buddia", la S.S. 129, la strada denominata appunto Viale di "Funtana Buddia" e la strada Via dei Platani.

La strada via dell'Olmo è una strada prevista nel PUC quale strada di collegamento della Via dei Platani con largo Pablo Picasso. Attualmente è una strada senza uscita, per cui termina esattamente dove è stata realizzata parte della lottizzazione.

Il lotto del terreno è posto a monte della strada di collegamento non realizzata.

Il lotto del terreno si trova in un'area a carattere residenziale ed è in leggera pendenza, la tipologia delle costruzioni nella zona sono prevalentemente villette mono e bifamiliari, a due/tre piani.

Non sono distanti i servizi di prima necessità, quali supermercati, mentre le scuole e servizi sanitari sono abbastanza distanti da necessitare l'uso della macchina.



Dati urbanistici. Il terreno ricade nella Sub Zona Territoriale Omogena "C1/16", lottizzazione comparto C1/16, Stralcio di Lottizzazione non ancora convenzionato, lotto n. 12 parte, n. 13 parte, n. 14 parte.

Le prescrizioni risultano meglio dettagliate nel certificato di destinazione urbanistica.

Vedi allegato con la lettera **C8**).

Il terreno è inserito all'interno di un'area per la quale è stato redatto un piano di lottizzazione, ma non è ancora stato convenzionato.

Il terreno ha una superficie di mq. 360,00.

2. Dati catastali

Il terreno è individuato catastalmente nel N.C.T. al Foglio 39 Mappale 617 del comune di Nuoro.

Dati di classamento. Pascolo - Reddito domenicale Euro 0,46 – Reddito agrario Euro 0,37, Intestatari: Centro Edile S.R.L con sede in Nuoro – Proprietà 1000/1000.

Vedi allegato con la lettera **D2**).

3. Proprietà - Titolo e provenienza della proprietà

ATTO DI ACQUISTO TERRENO – Atto notarile (Notaio Bartolomeo Serra) in data 10/11/1995, numero di repertorio 199356, numero registro generale 8677, numero registro particolare 6437; Trascritto nei registri immobiliari di Nuoro in data 20/11/1995.

4. Valutazione e Procedimenti di Stima

La stima richiesta, ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità dell'immobile oggetto di valutazione. E' evidente che il più probabile valore di mercato che si intende conoscere è quello da porre a base di vendita.

Il contesto urbanistico dell'immobile non influisce in maniera determinante rispetto agli immobili della stessa zona, in quanto l'accessibilità del lotto è analoga a quella dei lotti contermini.

Il valore dell'immobile è quindi legato al valore intrinseco dello stesso, quindi alle volumetrie realizzabili e all'area scoperta del lotto.

4.1 Procedimenti di Stima

Tanto premesso, la determinazione del più probabile valore di mercato verrà stabilito con il procedimento di stima sintetico, al fine di individuare il prezzo che il bene otterrebbe nello stato in cui si trova e al netto di eventuali gravami e vincoli contrattuali.

I dati tabellati da parte dell'agenzia del territorio, come osservatorio del mercato immobiliare in questo caso non possono esserci di aiuto in quanto non sono presenti sul sito.

Quindi si è proceduto utilizzando i valori, determinati attraverso due modalità di stima sintetica.

Il procedimento di **Stima Sintetica**, si basa sulla individuazione dei prezzi ordinari di mercato, praticati sulle contrattazioni locali immobiliare, per immobili simili, in relazione ai quali determinare il valore unitario attribuibile al parametro di riferimento, mq. di superficie commerciale, preso a base della valutazione, e infine determinare il valore complessivo dell'area nel suo complesso.

Premesso che l'intero comparto immobiliare soffre la crisi economica che ormai va avanti da oltre 10 anni, le compravendite in questo periodo sono state praticamente quasi nulle.

Sono presenti sul mercato diverse offerte e da opportune ricerche **su siti internet di compravendita immobiliare**, sono stati individuati terreni edificabili in vendita per condizioni analoghe, relativamente alla zona e all'accessibilità.

link	Mq.	Prezzo Euro	Note
https://www.idealista.it/immobile/14306485/	395,00	43.000,00	
https://www.subito.it/terreni-e-rustici/area-edificabile-ad-alto-indice-di-fabbricabilita-nuoro-292171971.htm	886,00	140.000,00	1km circa più vicina al centro città, area già urbanizzata
https://www.subito.it/terreni-e-rustici/intero-lotto-edificabile-a-citta-giardino-nuoro-292163713.htm	885,00	110.000,00	1 km oltre il sito in questione, area già urbanizzato
https://www.subito.it/terreni-e-rustici/terreno-a-su-pinu-per-singola-o-bifamiliare-nuoro-221743786.htm	400,00	80.000,00	Area già urbanizzata, prossima al sito in questione

I terreni, di cui ai link sopracitati hanno in comune l'ubicazione nella stessa zona, nel raggio di circa 1,00 km. posizionando il lotto in questione in un ipotetico baricentro. I lotti analizzati confinano con altri già edificati, e sostanzialmente tutti hanno in comune la possibilità di usufruire degli stessi servizi del lotto in valutazione. Le differenze fra i terreni analizzati a parità di mq. derivano da una migliore esposizione, dalla vicinanza verso il centro abitato (ma che comunque non evita l'utilizzo della macchina per gli spostamenti verso i servizi), dall'opportunità di avere una maggiore superficie a disposizione da edificare e l'opportunità di veder realizzata una casa di maggiori dimensioni.

Anche se la richiesta ricorrente ormai è quella di immobili di piccole dimensioni.

Dal confronto con questi terreni si possono fare le seguenti considerazioni:

- L'ordine di grandezza della superficie di 3 dei 4 terreni è doppia rispetto a quello in oggetto della valutazione, quindi il prezzo da prendere in considerazione è pari alla metà di quello richiesto;
- In questi terreni gli oneri delle urbanizzazioni sono già inclusi.

Per contro il terreno oggetto della valutazione è:

- a) all'interno di una lottizzazione non ancora convenzionata;
- b) i tempi di realizzazione dell'opera più lunghi rispetto ad un terreno dove è necessario acquisire soltanto il permesso di costruire;
- c) sui 360,00 mq. del lotto sono da calcolare e scomputare le superfici di cessione, con riduzione quindi, delle medesime disponibili per l'edificazione;
- d) pagare gli oneri di urbanizzazione.

Il confronto, a parità di superficie consente di stimare il terreno in €. 50.000,00 (Diconsi Euro Cinquantamila/00) al quale è necessario dedurre costi di progettazione, oneri concessori e spese generali che si stimano in circa €. 15.000,00 (Diconsi Euro Quidicimila/00).

Pertanto il valore del prezzo del terreno è di **€. 35.000,00 (Diconsi Euro Trentacinquemila/00)**.

Per poter comparare almeno due valori di stima, si è optato per utilizzare un altro procedimento di stima sintetico, i cui parametri utilizzati tengono conto di alcuni fattori noti:

- a) il costo di costruzione medio, per tipologie analoghe e per grado di finiture a quelle presenti nelle zona **(Ve)**;
- b) indice di edificabilità del lotto **(If)**;
- c) la superficie del lotto **(S)**;
- d) incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10% - 30%) **(Ia)**.

La formula per il calcolo è la seguente:

$$Va = (Ve * If * S) * Ia$$

Va= (350,00 E/mc * 2,82 mc/mq * 101,00 mq) * (0.3) = €. 29.906,10 (Diconsi Euro Ventinovemilanovecentosei/10).

5. Conclusioni

In considerazione dei valori determinati con i due differenti procedimenti di stima: si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile oggetto di valutazione, nello stato di fatto in cui si trova, sia pari alla media dei due valori di stima.

In relazione a quanto detto: **(€. 35.000,00 + €. 29.906,10) / 2 = €. 32.453,05** che viene opportunamente arrotondato in **€. 32.500,00 (Diconsi Euro Trentaduemilacinquecento/00)**.

Galtellì lì, 06 Marzo 2020

Il Perito
Geom. Giuseppe Disi