

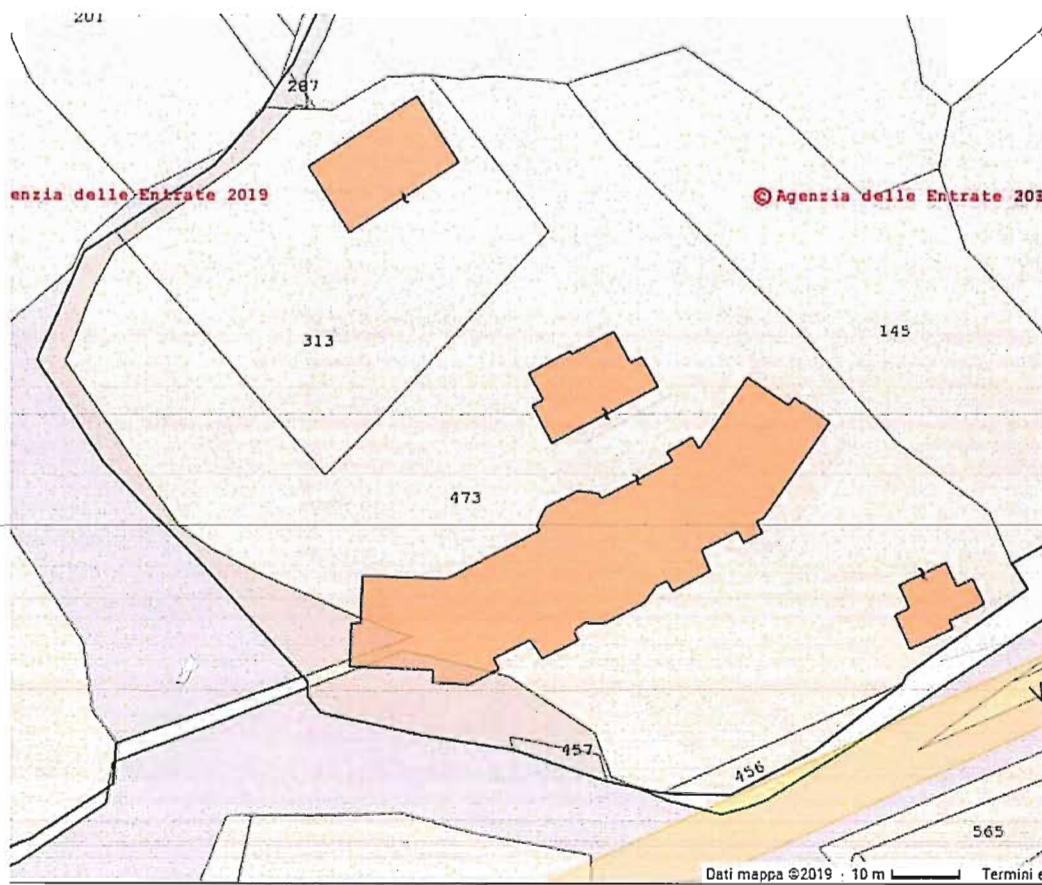
**RELAZIONE DI STIMA DI ALCUNI TERRENI DI PROPRIETA’
DELLA FONDAZIONE “STEFANIA RANDAZZO”
UBICATI AD ALES**

La Signora [REDACTED], nella sua qualità di legale rappresentante della Fondazione Stefania Randazzo ha chiesto ai sottoscritti, Ing. Maurizio Martini ed Ing. Giovan Battista Giattino, di redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore venale dei terreni siti in Ales, di proprietà della “Fondazione Stefania Randazzo”

In particolare, in data 20 Agosto 2019 è stata sottoscritta lettera di incarico professionale che disciplina costi e tempi della presente consulenza.

Tutto ciò premesso si espongono, con la presente relazione di stima, i risultati conseguiti.

Breve Descrizione dei Beni



I terreni da valutare ricadono in comune di Ales e sono contraddistinti, nel Catasto

Terreni, al Foglio 6 con i seguenti mappali:

Fg.6 mapp.le 143 di are 19,05

Fg.6 mapp.le 144 di are 20,95

Fg.6 mapp.le 159 di are 21,05

Fg.6 mapp.le 314 di are 10,32

Fg.6 mapp.le 455 di are 1,60

Fg.6 mapp.le 456 di are 1,15

Fg.6 mapp.le 457 di are 0,26

Fg.6 mapp.le 458 di are 6,24

Fg.6 mapp.le 2.243 di are 0,54

Fg.6 mapp.le 2.244 di are 0,80

I suddetti immobili, intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo” sono stati
acquistati con i seguenti atti:

- Rep. 85571 del 26.07.2000 notaio De Magistris

- Rep 85572 del 26.07.2000 notaio De Magistris

- Rep. 85573 del 26.07.2000 notaio De Magistris

- Rep 87796 del 18.12.2000 notaio De Magistris

- Rep.116858 del 16.03.2006 notaio De Magistris

La particella 159 è stata oggetto di atto di regolarizzazione – Rep.110747 del
21.02.2005 notaio De Magistris – con i corretti identificativi:

Fg.6 mapp.le 159 di are 11,90

Fg.6 mapp.le 291 di are 6,67

Fg.6 mapp.le 290 di are 2,48

Tutti i terreni di cui sopra sono stati già inclusi nella scheda di valutazione della R.S. in quanto costituenti area di sedime o area cortilizia dell'immobile. Fanno eccezione le particelle 456 e 457 che costituiscono due reliquati stradali.

Valutazione

Alla luce di tutto ciò, tenuto conto della destinazione dei due reliquati, si ritiene che il loro più probabile valore di mercato sia commisurabile a quello di particelle agricole destinate a seminativo.

Dal punto di vista estimativo il problema è dunque riconducibile all'individuazione del valore agricolo che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione di compravendita al momento della loro acquisizione, con particolare riguardo alla qualità di coltura "seminativo".

La stima diretta, di tipo sintetico comparativa, nel caso specifico appare l'unica possibile, anche se richiede la conoscenza di una scala di valori di beni simili, peraltro di difficile individuazione, in cui inserire gli immobili da valutare.

A tal fine è stata avviata un'indagine ricognitiva presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano nella speranza di reperire qualche atto di compravendita di aree, ricadenti nella zona interessata, che potesse supportarci allo scopo; le ricerche, quanto mai difficoltose, hanno dato esito totalmente negativo. La causa di ciò è verosimilmente da attribuire ad un mercato che ha mostrato in questi ultimi anni segnali di cedimenti, con una domanda di aree agricole piuttosto debole per la crisi economica ed un'offerta che

ha stentato sin qui ad adeguarsi alle nuove quotazioni del mercato e tutt'ora in attesa di un miglioramento congiunturale.

In sostanza, come per altro confermato dalle indagini svolte dalle sedi regionali dell'INEA, si è registrata in questi ultimi anni una scarsissima attività di compravendite di terreni agricoli che, similmente a quanto avvenuto nel mercato immobiliare urbano, ha registrato una pressoché totale stagnazione.

Tale tendenza mi è stata ulteriormente confermata da alcuni operatori economici del settore, i quali hanno evidenziato come non esista, allo stato attuale, una sia pur minima attività di compravendita.

Sulla base di dette considerazioni, tenuto conto delle quotazioni che aree a destinazione agricola similari hanno avuto negli anni precedenti, delle rivalutazioni monetarie avvenute nel corso degli anni, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si ritiene di poter ad essi assegnare un valore unitario di mercato di €/mq.2,00, valore rimasto pressoché costante per il periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

. Si avrà, pertanto:

Valore mappale 456 mq.115 x €/mq.2,00 = € 230,00

Valore mappale 457 mq. 26 x €/mq.2,00 = € 52,00

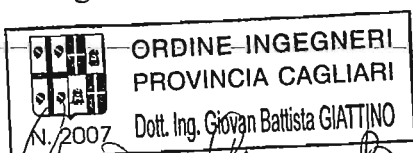
Valore complessivo € 282,00

Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame il valore di mercato complessivo di € 282,00.

Alla luce di quanto esposto i consulenti, ritenendo di aver assolto in maniera esauriente l'incarico ricevuto, rassegnano la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

Ing. Giovan Battista Giattino



Handwritten signature of Ing. Giovan Battista Giattino

Ing. Maurizio Martini



Handwritten signature of Ing. Maurizio Martini