

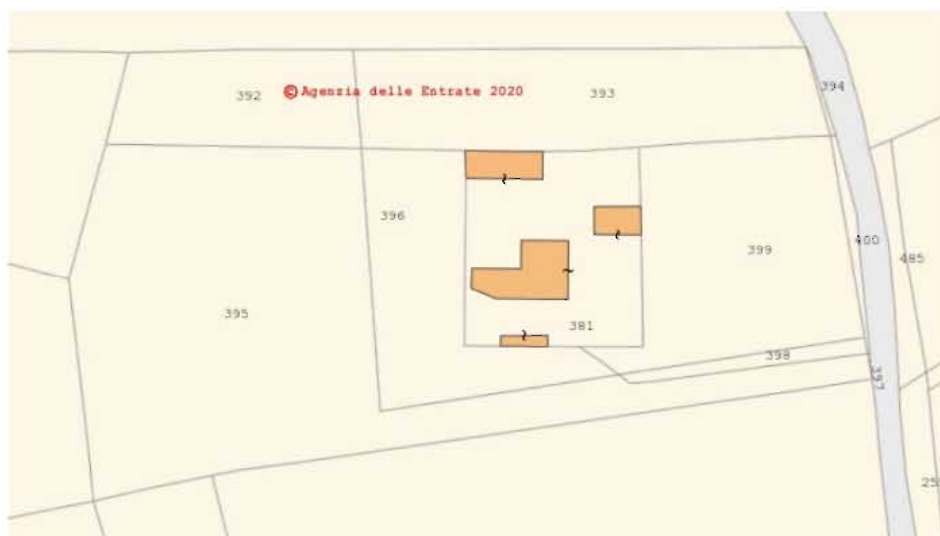
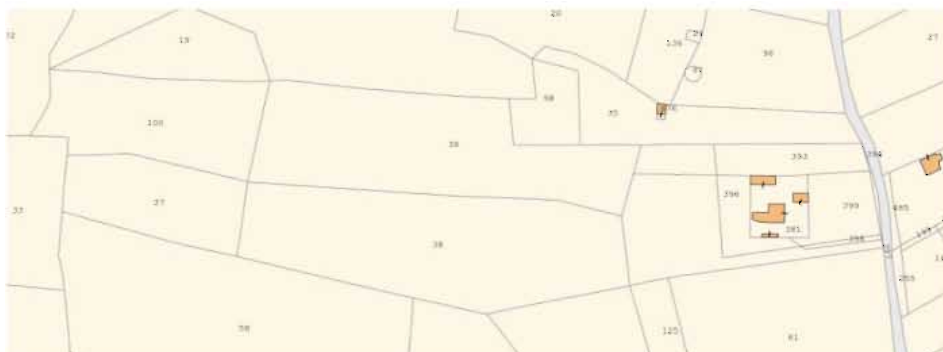
**RELAZIONE DI STIMA DI ALCUNI TERRENI DI PROPRIETA’
DELLA FONDAZIONE “STEFANIA RANDAZZO”
UBICATI IN CARLOFORTE**

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 Carloforte, 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 Carloforte e sono contraddistinti, nel Catasto Terreni, al Foglio 36 con i seguenti mappali:

Fg.36 mapp.le 36 di are 116,60

Fg.36 mapp.le 37 di are 46,25

Fg.36 mapp.le 38 di are 129,65

Fg.36 mapp.le 100 di are 64,40

Fg.36 mapp.le 392 di are 7,92

Fg.36 mapp.le 395 di are 39,50

Fg.36 mapp.le 397 di are 0,04

Fg.36 mapp.le 398 di are 1,89

Superficie totale are 406,25

I suddetti immobili, intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo” sono stati acquistati con il seguente atto:

- Rep. 86258 del 16.09.2000 notaio De Magistris

Sono ubicati in località “Valacca Pescetti”, a circa 2,2 Km dal centro abitato e ricadono in zona agricola E3.

Valutazione

Dal punto di vista estimativo il problema è riconducibile all’individuazione del valore agricolo che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione di compravendita al momento della loro acquisizione.

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 similari, 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 Cagliari 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 scarsa vivacità, 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 pressochè totale stagnazione.

Tale tendenza è stata ulteriormente confermata da alcuni operatori economici del settore, i quali hanno evidenziato come non esista, allo stato attuale, una significativa 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, della relativa vicinanza al centro abitato nonchè delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree 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 F.36 mapp.le	36 mq.	11.660 x €/mq.2,00	=	€ 23.320
Valore F.36 mapp.le	37 mq.	4.625 x €/mq.2,00	=	€ 9.250
Valore F.36 mapp.le	38 mq.	12.965 x €/mq.2,00	=	€ 25.930
Valore F.36 mapp.le	100 mq.	6.440 x €/mq.2,00	=	€ 12.880
Valore F.36 mapp.le	392 mq.	792 x €/mq.2,00	=	€ 1.584
Valore F.36 mapp.le	395 mq.	3.950 x €/mq.2,00	=	€ 7.900

Valore F.36 mapp.le 397 mq.	4 x €/mq.2,00	=	€	8
Valore F.36 mapp.le 398 mq.	189 x €/mq.2,00	=	€	378
Valore complessivo immobili				€ 81.250

Conclusioni

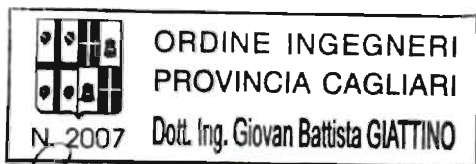
In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame il valore complessivo di € 81.250

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.

Cagliari, 9 Maggio 2020

Ing. Giovan Battista Giattino

Ing. Maurizio Martini



Giovan Battista Giattino

