

RELAZIONE DI STIMA DI ALCUNI TERRENI DI PROPRIETA'
DELLA FONDAZIONE "STEFANIA RANDAZZO"
UBICATI IN COMUNE DI SANLURI

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 Sanluri, 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 sono costituiti da diversi mappali ricadenti nel foglio 21 di Sanluri, in località "Crais de Cabras", formanti un unico corpo e ubicati a circa 300 mt dall'abitato in direzione nord, a sinistra della SP5 che conduce a Lunamatrona.

A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Si elencano, nel seguito, i mappali interessati e gli atti con i quali sono stati acquistati dalla "Fondazione Stefania Randazzo".

Fg.21 mapp.le 109 di are 28,25

Fg.21 mapp.le 400 di are 7,05

- Immobili acquistati con atto Rep.74809 del 22.07.1998 del notaio De Magistris

Fg.21 mapp.le 81 di are 56,20

- Immobile acquistato con atto Rep.74810 del 22.07.1998 del notaio De Magistris

Fg.21 mapp.le 419 di are 56,20

Fg.21 mapp.le 401 di are 19,25

Fg.21 mapp.le 77 di are 11,05

Fg.21 mapp.le 78 di are 9,65

Fg.21 mapp.le 86 di are 13,80

- Immobili acquistati con atto Rep.74811 del 22.07.1998 del notaio De Magistris

Fg.21 mapp.le 75 di are 59,95

Fg.21 mapp.le 76 di are 17,15

- Immobili acquistati con atto Rep.74812 del 22.07.1998 del notaio De Magistris

Fg.21 mapp.le 38 di are 41,10

Fg.21 mapp.le 39 di are 18,20

Fg.21 mapp.le 40 di are 25,60

- Immobili acquistati con atto Rep.74813 del 22.07.1998 del notaio De Magistris

Fg.21 mapp.le 80 di are 14,50

Fg.21 mapp.le 82 di are 30,45

- Immobili acquistati con atto Rep.85237 del 17.07.2000 del notaio De Magistris.

I terreni hanno una superficie complessiva di mq.40.840 e ricadono, sotto l'aspetto urbanistico, in zona agricola E2, classificata di primaria importanza. In tale comparto sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq.

In entrambi i casi è richiesta una superficie minima del lotto di ha 2,00

Si rileva che sui mappali 77, 86, 109 e 401 insiste una costruzione al grezzo, costituita dalle strutture portanti e dalle murature, edificata con concessione edilizia n°60 dell'1.6.1994, inclusa negli atti di acquisto sopra citati. E' composta da due piani fuori terra, ciascuno di mq.576, con un volume v.p.p. di circa 4.150 mc.

Valutazione

Dal punto di vista estimativo il problema è riconducibile all'individuazione del valore che l'area agricola avrebbe in una libera contrattazione di compravendita al momento della sua acquisizione aggiungendo il valore della parte costruita.



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.



Per quanto riguarda la valutazione dell'area agricola, la stima diretta, di tipo sintetico comparativa, 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 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 scambio dei terreni agricoli così come di quelli a destinazione diversa; il mercato ha registrato infatti un rallentamento abbastanza marcato.

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 simile hanno avuto negli anni precedenti, delle rivalutazioni monetarie avvenute nel corso degli anni, della relativa vicinanza al centro abitato, nonché della pur minima capacità edificatoria dell'area, si ritiene di poter ad essa assegnare un valore unitario medio di mercato di €/mq.5,00, valore rimasto pressoché costante per il periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

. Si avrà pertanto:



$$\text{mq. } 40.840 \times \text{€}/\text{mq } 5,00 = \text{€ } 204.200$$

Per quanto riguarda il valore della costruzione presente, tenuto conto che il costo di un edificio finito di tipo medio economico si aggira intorno ad €/mc 400 e che la percentuale di finitura può considerarsi di circa il 30%, si avrà:

Percentuale	Scavi e movimenti terra	2,00%
“	fondazioni	3,00%
“	strutture in c.a.	20,00%
“	vespai e sottofondi	1,00%
“	murature	<u>4,00%</u>
	Sommano	30,00%

$$\text{Valore costruzione} = \text{mc.} 4.150 \times \text{€}/\text{mc. } 400 \times 0,30 = \text{€ } 498.000$$

Si ha pertanto:

Valore terreno	€ 204.200
Valore costruzione	<u>€ 498.000</u>
Valore complessivo immobile	€ 702.200

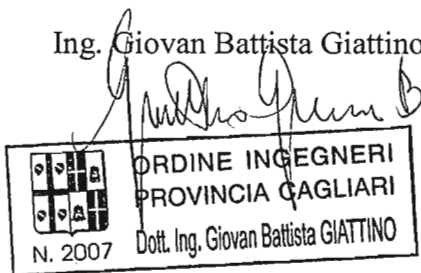
Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire al complesso immobiliare in esame il valore complessivo di € 702.200



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



Ing. Maurizio Martini

