

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

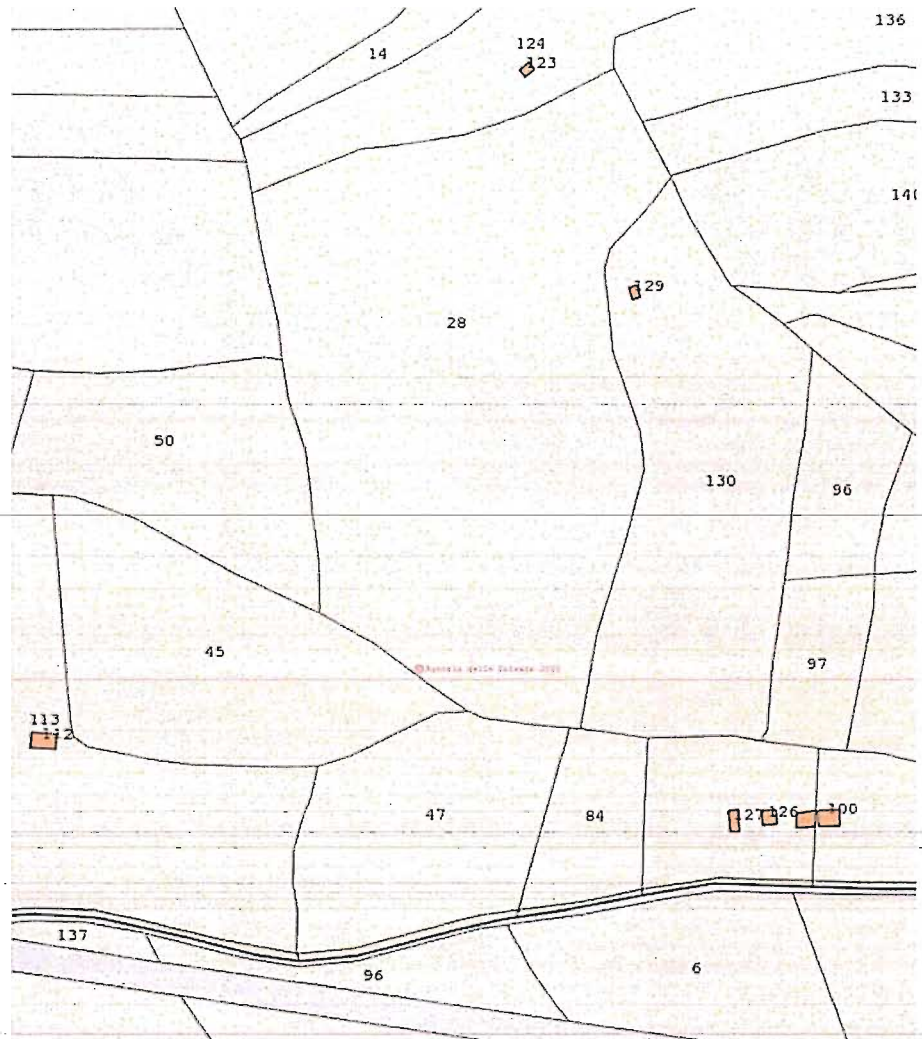
La Signora [REDACTED] nella sua qualità di legale rappresentante della Fondazione Stefania Randazzo ha chiesto ai sottoscritti, Ing. Maurizio Martini ed Ing. Giovan Battista Giattino, di redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore venale dei terreni siti in Serdiana, 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 Serdiana e sono contraddistinti, nel Catasto Terreni, al Foglio 26 con i seguenti mappali:

Fg.26 mapp.le 28 di are 182,80

Fg.26 mapp.le 47 di are 49,45



I suddetti immobili, costituenti unico corpo, sono intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo” e risultano acquistati con il seguente atto:

- Rep. -74870 del 27.07.1998 - notaio De Magistris

Sono ubicati in località “Sa Mitza s’Orru”, in prossimità della SS 466 Serdiana-Ussana. Dal punto di vista urbanistica ricadono in zona agricola E2 -aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione all’estensione, composizione e localizzazione dei terreni- In tale zona sono ammesse tipo di costruzioni per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, con un indice di edificabilità fondiario di 0,10 mc/mq.

A handwritten signature or set of initials in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

Valutazione

Dal punto di vista estimativo il problema è riconducibile all'individuazione del valore 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 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 avvenute rivalutazioni monetarie, nonché

delle particolari caratteristiche delle aree in esame in relazione alla loro potenziale edificazione, si ritiene di poter ad essi assegnare un valore unitario medio di mercato di €/mq.4,00, valore rimasto pressoché costante per il periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

. Si avrà pertanto:

Fg.26 mapp.le 28 mq 18.280 x €/mq 4,00 = € 73.120

Fg.26 mapp.le 47 mq 4.945 x €/mq 4,00 = € 19.780

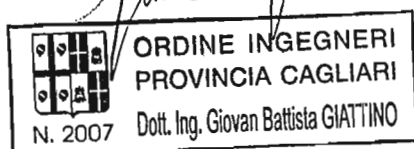
Valore complessivo immobili € 92.900

Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame il valore complessivo di € 92.900

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

