

RELAZIONE DI STIMA DI TERRENI DI PROPRIETA'

“A.I.A.S” UBICATI IN COMUNE DI VILLAMAR

La Signora [REDACTED], nella sua qualità di Presidente dell’A.I.A.S. Sardegna, 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 di alcuni terreni siti in Villamar, di proprietà dell’ “A.I.A.S. Sardegna”

In particolare, in data 10 Gennaio 2020 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

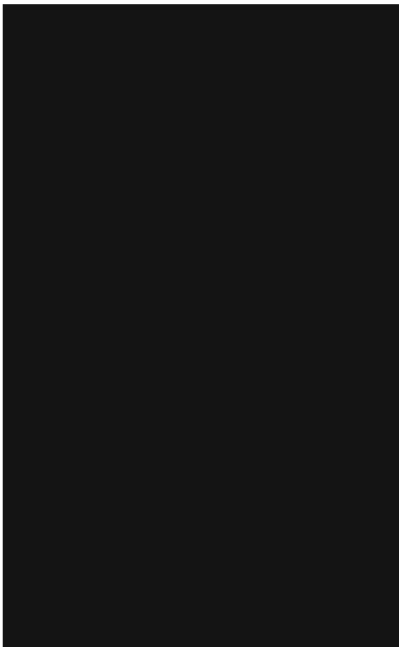
I terreni da valutare sono contraddistinti al C.T. al Fg.28 del comune di Villamar con le particelle 256, 270 e 272 e sono intestate all’A.I.A.S. Sardegna per le quote pro indivise rispettivamente di 1/5, 1/3 ed 1/3.

C.T. VILLAMAR Fg. 28 Part. 256 per la quota indivisa di 1/5
 Fg. 28 Part. 270 per la quota indivisa di 1/3
 Fg. 28 Part. 272 per la quota indivisa di 1/3

Nuda proprieta' per 7/35	VILLAMAR (CA)	FG. 28	Part. 256	SEMINATIVO 1 85 are 5 ca	R.D.Euro:63,69 R.A. Euro: 17,57
Proprieta' per 7/21	VILLAMAR (CA)	Fg. 28	Part. 270	SEMINATIVO 4 42 are 10 ca	R.D.Euro:5,44 R.A. Euro: 2,39
Proprieta' per 7/21	VILLAMAR (CA)	Fg. 28	Part. 272	SEMINATIVO 4 79 are 45 ca	R.D.Euro:10,26 R.A. Euro: 4,51

Intestati a :

Fg. 28 Part. 256

AIAS SARDEGNA ASSOCIAZIONE NON RICONOSCIUTA con sede in CAGLIARI (CA)	92021200925	Nuda proprieta'	7/35
		Usufrutto	1000/1000
		Nuda proprieta'	7/35
		Nuda proprieta'	7/35
		Nuda proprieta'	7/35
		Nuda proprieta'	1/35
		Nuda proprieta'	1/35
		Nuda proprieta'	1/35
		Nuda proprieta'	1/35
		Nuda proprieta'	1/35
		Nuda proprieta'	1/35
		Nuda proprieta'	1/35

Fg. 28 Part. 270 e 272

AIAS SARDEGNA ASSOCIAZIONE NON
RICONOSCIUTA con sede in CAGLIARI (CA)

92021200925	Proprieta'	7/21
	Proprieta'	7/21
	Proprieta'	1/21
	Proprieta'	1/21
	Proprieta'	1/21
	Proprieta'	1/21
	Proprieta'	1/21
	Proprieta'	1/21
	Proprieta'	1/21
	Usufruttuario parziale	

I terreni di cui sopra, posseduti in quota, benché da informazioni avute direttamente dall'AIAS Sardegna non siano mai stati in possesso dell'Ente medesimo, in quanto presenti nella Relazione Notarile, saranno oggetto di valutazione.

Estratto di mappa



Destinazione Urbanistica

Ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 si Autocertifica che i terreni così individuati al Catasto Terreni:

Comune di Villamar

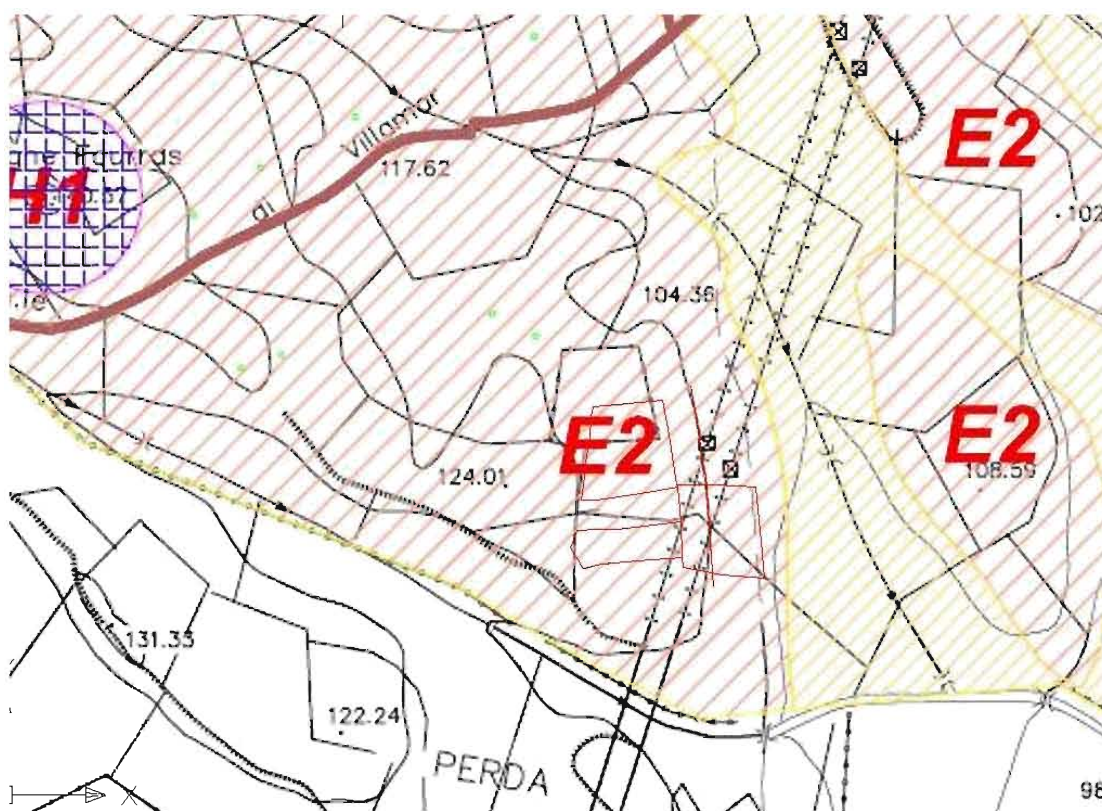
Fg. 28 Part. 256 di mq 8505 , per la quota indivisa di 1/5

Fg. 28 Part. 270 di mq 4210 , per la quota indivisa di 1/3

Fg. 28 Part. 272 di mq 7945 , per la quota indivisa di 1/3

in base al vigente strumento urbanistico comunale i terreni, ubicati a circa 2 Km. dall'abitato di Villamar, ricadono in zona E2- Zona Agricola di primaria importanza.

Stralcio PUC



Esistenza di eventuali vincoli

Si è verificata la presenza di eventuali vincoli esistenti tramite il geoportale regionale dedicato –Regione Sardegna- che, nel caso specifico, non ha evidenziato vincoli di sorta.

E' presente però sui mappali 270 e 272 servitù di passaggio di elettrodotto aereo.

Si evidenzia inoltre che i beni in oggetto non sono gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto su di essi è di proprietà e non derivante dai suddetti vincoli.

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 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 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 nonchè delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' area in esame con particolare riferimento ai suoi vincoli ambientali e naturalistici, si ritiene di poter ad essa 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:

$$\text{Valore mapp.le } 256 \text{ mq.} 18.505 \times \text{€/mq.} 2,00 = \text{€ } 37.010$$

$$\text{Valore quota } 1/5 = \text{€ } 37.010 / 5 = \text{€ } 7.402$$

$$\text{Valore mapp.le } 270 \text{ mq.} 44.210 \times \text{€/mq.} 2,00 = \text{€ } 88.420$$

$$\text{Valore quota } 1/3 = \text{€ } 88.420 / 3 = \text{€ } 29.473$$

$$\text{Valore mapp.le } 272 \text{ mq.} 47.945 \times \text{€/mq.} 2,00 = \text{€ } 95.890$$

$$\text{Valore quota } 1/3 = \text{€ } 95.890 / 3 = \text{€ } 31.963$$

Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame, per la quota parte di proprietà A.I.A.S., il valore complessivo di € 68.838

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, 28 Maggio 2020

Ing. Giovan Battista Giattino



Giovan Battista Giattino

Ing. Maurizio Martini

