

RELAZIONE DI STIMA DI ALCUNI TERRENI DI PROPRIETA'



DELLA FONDAZIONE "STEFANIA RANDAZZO"

UBICATI IN COMUNE DI CALASETTA

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 Calasetta, 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 Calasetta e sono contraddistinti, nel Catasto Terreni, parte al Foglio 14 e parte al Foglio 16.

I terreni ricadenti nel Foglio 14 sono contraddistinti con i seguenti mappali:

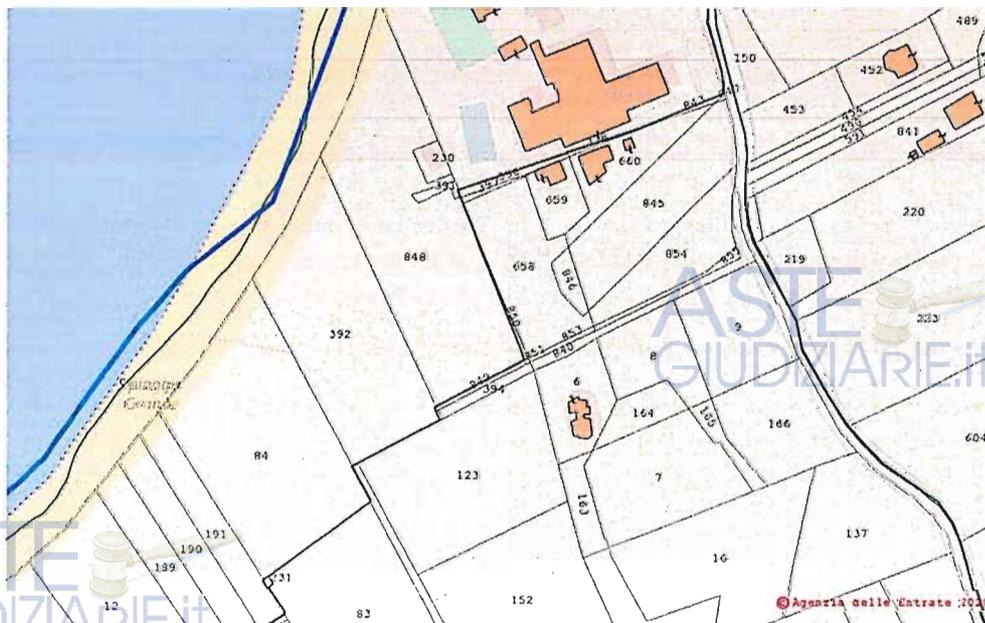
Fg. 14 mapp. 840 di are 3,54

Fg. 14 mapp. 392 di are 47,93

Fg. 14 mapp. 84 di are 57,85

Fg. 14 mapp. 394 di are 1,84

Superficie totale = are 111,16 pari a mq. 11.116



Sono intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo”, acquistati con atto Rep.125974 dell’11.12.2008 del notaio De Magistris.



Situati fronte mare, in località “Spiaggia Grande”, ricadono in zona F sottozona F.2.1 soggetta a lottizzazione convenzionata con una superficie necessaria di almeno 10.000 mq. Parte dei mappali ricadono in zona destinata a verde di rispetto e parte in zona per servizi pubblici . Con il P.U.C 2004 parte degli stessi terreni ricadono in zona H di rispetto ecomorfologico nella fascia dei mt.150 dal mare e parte in zona HF di cessione pubblica.



I terreni ricadenti nel Foglio 16, intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo”, sono contraddistinti come segue:

Terreni acquistati con atto Rep.125974 dell’11.12.2008 del notaio De Magistris

Fg.16 mapp.le 382 di are 13,45



Fg.16 mapp.le 383 di are 0,45

Fg.16 mapp.le 384 di are 5,75

Fg.16 mapp.le 245 di are 16,35

Fg.16 mapp.le 242 di are 24,30

Fg.16 mapp.le 517 di are 0,60

Fg.16 mapp.le 518 di are 10,90



Fg.16 mapp.le 249 di are 57,45



Fg.16 mapp.le 246 di are 28,90

Fg.16 mapp.le 522 di are 0,03

Fg.16 mapp.le 523 di are 20,52

Fg.16 mapp.le 531 di are 6,80

Fg.16 mapp.le 532 di are 29,45

Fg.16 mapp.le 533 di are 5,70

Fg.16 mapp.le 519 di are 2,89

Fg.16 mapp.le 520 di are 12,16

Fg.16 mapp.le 521 di are 1,15

Fg.16 mapp.le 371 di are 45,28

Fg.16 mapp.le 374 di are 77,33

Fg.16 mapp.le 377 di are 345,64

Fg.16 mapp.le 378 di are 1,99

Fg.16 mapp.le 380 di are 115,08

Fg.16 mapp.le 381 di are 21,96

Fg.16 mapp.le 404 di are 14,63

Fg.16 mapp.le 406 di are 10,83

Fg.16 mapp.le 407 are 0,46

Fg.16 mapp.le 408 are 0,21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg.16 mapp.le 401 are 27,24

Fg.16 mapp.le 402 are 1,18

Fg.16 mapp.le 373 are 23,32

Fg.16 mapp.le 370 are 132,87

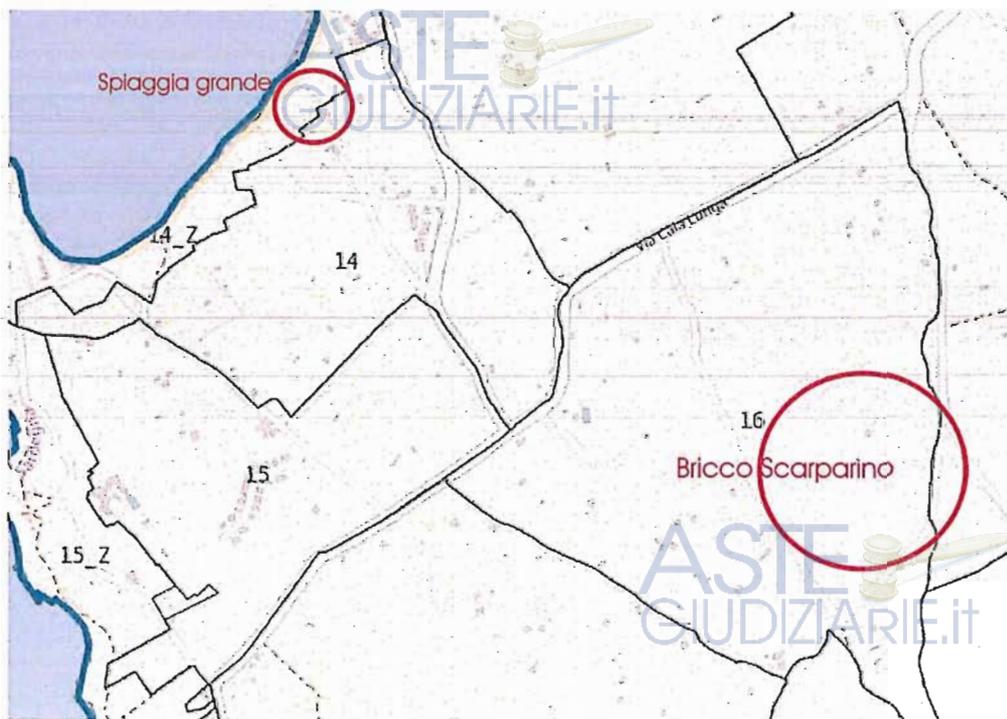
Fg.16 mapp.le 386 are 21,10

Fg.16 mapp.le 137 are 29,00

Fg.16 mapp.le 150 are 24,00

Fg.16 mapp.le 152 are 2,85

Superfic.complessiva are 1.131,50 pari a mq.113.150



Tutti i terreni del Fg.16 sopra elencati sono situati in località “Bricco Scarperino” e ricadono in zona “G”, destinata per edifici ed attrezzature impianti pubblici con indice di edificabilità fondiaria di 3 mc/mq previa presentazione di piano attuativo.

Valutazione

Dal punto di vista estimativo il problema è riconducibile all’individuazione del valore che le aree in zona “Spiaggia Grande” inseriti nella zona “F” e quelli in località “Bricco Scarparino” ricadenti in zona “G” 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 nelle zone interessate, che potesse supportarci allo scopo; le ricerche, quanto mai difficoltose, non hanno dato esito positivo. 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 simili 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.

Ci siamo allora rivolti ad alcuni operatori economici di zona operanti nel settore immobiliare i quali sono stati abbastanza concordi nel confermare, per le aree in regione “Spiaggia Grande” ricadente in zona F valori di circa €/mq 11 e per quelle in località

“Bricco Scarparino” inserite in zona “G” valori di circa €/mq.3,5, importi unitari rimasti pressoché costanti per il periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

Sulla base dei valori unitari di cui sopra si avrà:

Area in località Spiaggia Grande del Fg.14 mq.11.116 x €/mq. 11,00 = € 122.276

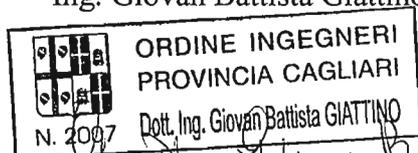
Area in località Bricco Scarparino del Fg.16 mq.113.150 x €/mq. 3,50 = € 396.025

Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame i valori sopra riportati

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

