

RELAZIONE DI STIMA DI ALCUNI TERRENI DI PROPRIETA'



DELLA FONDAZIONE "STEFANIA RANDAZZO"

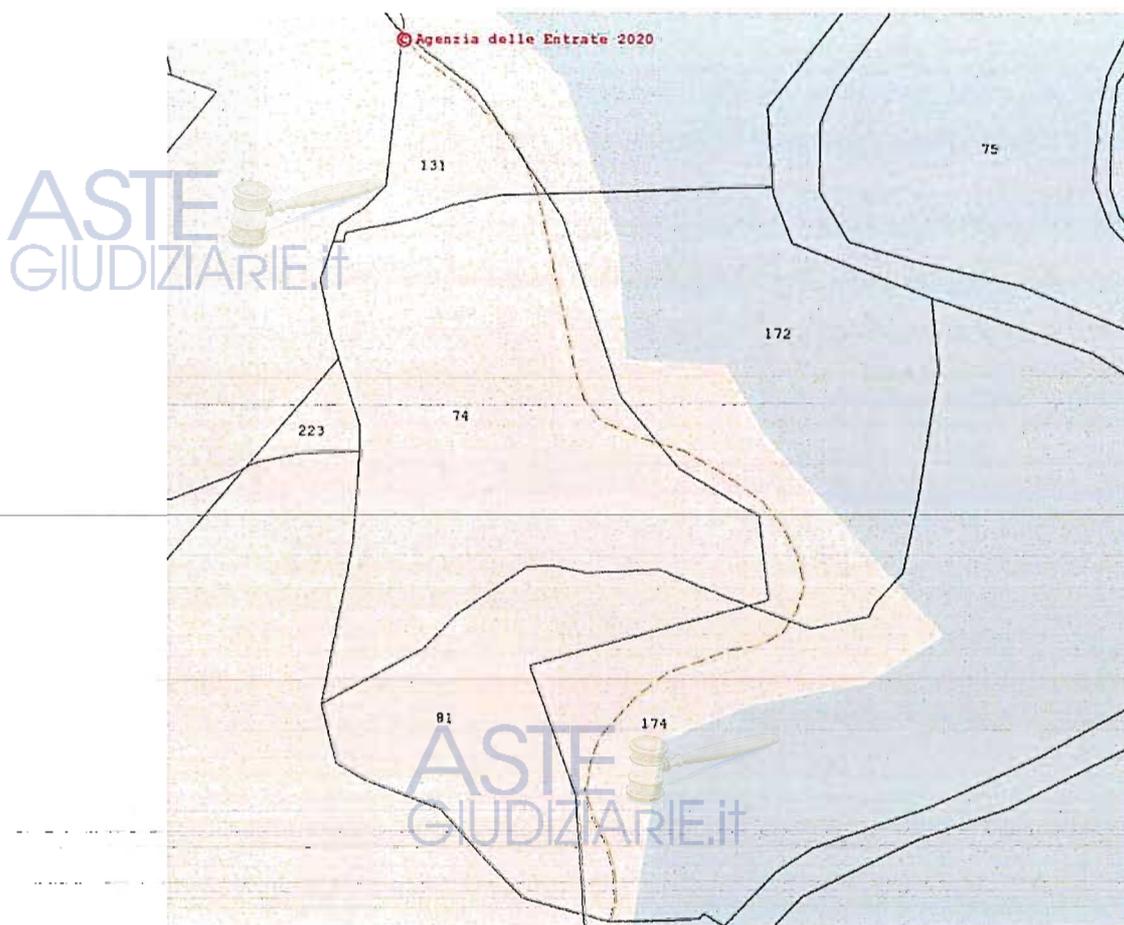
UBICATI IN COMUNE DI GAVOI

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 Gavoi, 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 Gavoi e sono contraddistinti, nel Catasto Terreni, al Foglio 29 con i seguenti mappali:

Fg.29 mapp. 74 ha 1.50.01

Fg.29 mapp. 81 ha 0.64.40

Fg.29 mapp.131 ha 0.22.40

Tali terreni, situati sulla riva sud ovest del lago di Gusana, formano un unico corpo di mq.23.681. Sul mappale 74, come mostra la foto seguente, si intravedono le fondazioni di un vecchio rudere ormai completamente distrutto. Nel nuovo PUC comunale, approvato in data 30.03.2017, i terreni ricadono in zona H2 di pregio paesaggistico; in tale zona gli interventi sono orientati esclusivamente alla conservazione e tutela del bene. E' vietata l'edificazione mentre è consentita la manutenzione e la riqualificazione di edifici esistenti. E' prevista la conservazione integrale dei significativi aspetti naturalistici, storico culturali e morfologici; sono ammessi limitate trasformazioni dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione paesaggistica, interventi volti alla conservazione, difesa, valorizzazione, recupero e fruizione del bene, In particolare è consentito il recupero di strutture esistenti. Nel caso specifico, si ritiene che il rudere esistente non possa essere oggetto di recupero in quanto dovrebbe essere ricostruito integralmente.



I suddetto immobili sono intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo”, acquisiti con atto Rep.88440 del 24.01.2001 del notaio De Magistris.



Valutazione



Dal punto di vista estimativo, esclusa la possibilità che gli immobili possano essere oggetto di nuova edificazione, il problema è riconducibile all'individuazione del valore agricolo che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione di compravendita al momento della loro acquisizione, tenendo altresì conto dei pregi legati agli aspetti naturalistici e ambientali. Com'è noto, infatti, il lago di Gusana rappresenta la principale risorsa turistica del territorio e lungo le sue sponde si sviluppano le principali attività turistiche di ricezione. Da molti anni, fra l'altro, è previsto il recupero e la rinaturalizzazione delle sponde del lago, anche attraverso il recupero e l'estensione della vegetazione basata sui fruttiferi tradizionali di questi luoghi quali ciliegi, meli, peri e noci.



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 pressoché 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 simili hanno avuto negli anni precedenti, delle rivalutazioni monetarie avvenute nel corso degli anni nonché delle caratteristiche di particolare pregio ambientale dei terreni in esame, si ritiene di poter ad essi assegnare un valore unitario di mercato di €/mq.4,50, valore rimasto pressoché costante per il periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

. Si avrà, pertanto:

Valore terreno = mq. 23.681 x €/mq.4,50 = € 106.564,50

Ed in cifra tonda € 106.565,00

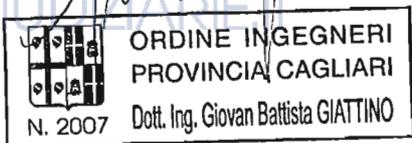
Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame il valore complessivo di € 106.565

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

