

## RELAZIONE DI STIMA DI UN TERRENO DI PROPRIETA'

### “A.I.A.S” UBICATO IN COMUNE DI MONASTIR

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 un terreno sito in Monastir, 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

Il terreno da valutare, contraddistinto al C.T. al Fg.25 del comune di Monastir con la particella 81 di mq.150, è stato acquisito dall’A.I.A.S. Sardegna con atto Rep.36680/17048 del 15.12.1989 notaio G.Fadda ed è adiacente al mappale 24, già trasferito alla Fondazione Stefania Randazzo e oggetto di precedente valutazione.

L'immobile è intestato all'A.I.A.S. Sardegna con sede in Cagliari 92021200925  
proprietà 1000/1000.



E' situato in località "Santa Lucia", a poca distanza dall'omonima chiesa; è lambito da strada vicinale e ricade, sotto l'aspetto urbanistico, in zona E2- agricola – E' un'area a presunto rischio archeologico ed è soggetta, pertanto, a tutela ai sensi della legge del 1° giugno 1939 n.1089 e successive modifiche. Nelle suddette aree non sono ammesse costruzioni o edificazione di alcun genere.



### 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 difficili, 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 nonché 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.3,00, valore rimasto pressoché costante per il periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

. Si avrà, pertanto:

$$\text{Valore mapp.le } 81 \text{ mq. } 150 \times \text{€/mq.3,00} = \text{€ } 450,00$$

### Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame il valore complessivo di € 450,00

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Giovan Battista Giattino

Ing. Maurizio Martini



*Giovan Battista Giattino*

