

**RELAZIONE DI STIMA DI ALCUNI TERRENI DI PROPRIETA'
DELLA FONDAZIONE "STEFANIA RANDAZZO"**

A smaller version of the Aste Giudiziarie.it logo, including the text and the gavel illustration, positioned behind the main title.

UBICATI AD ALES

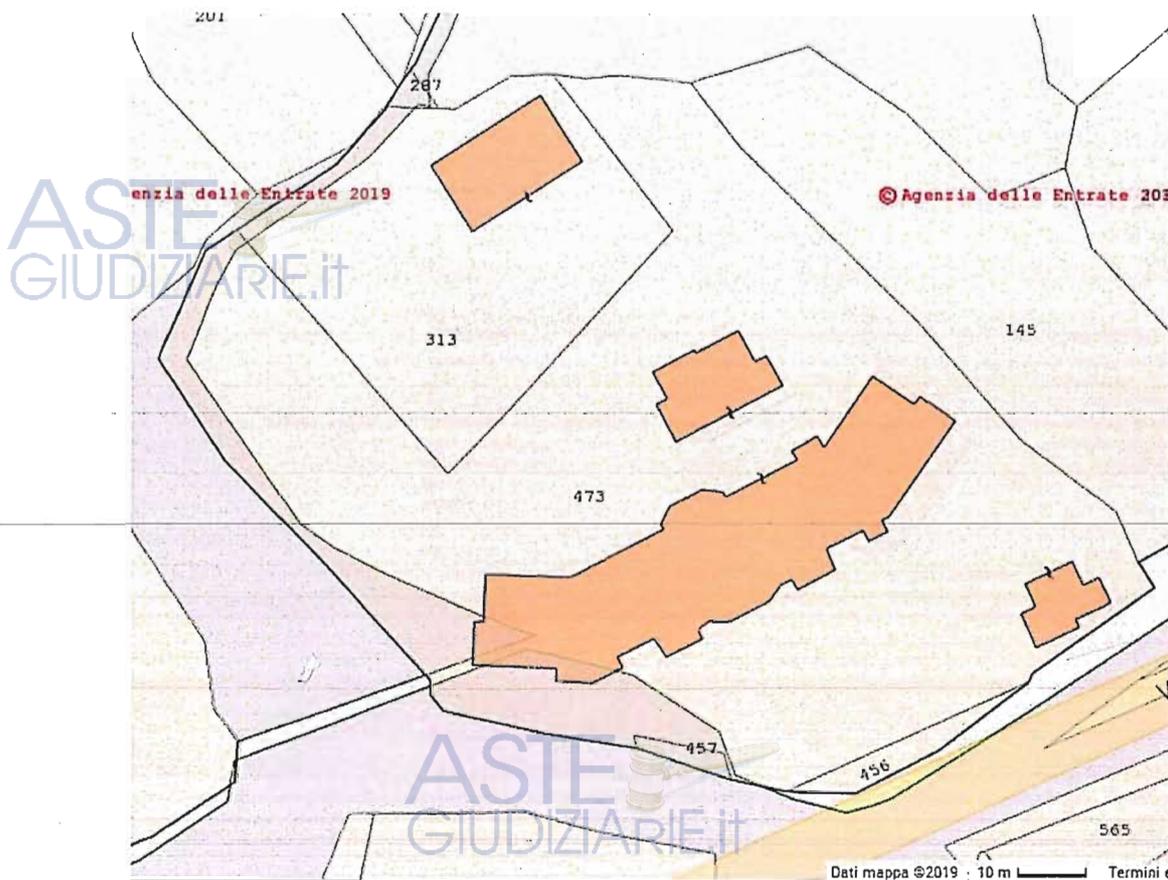
La Signora [REDACTED], nella sua qualità di legale rappresentante della Fondazione Stefania Randazzo ha chiesto ai sottoscritti, Ing. Maurizio Martini ed Ing. Giovan Battista Giattino, di redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore venale dei terreni siti in Ales, di proprietà della "Fondazione Stefania Randazzo"

A smaller version of the Aste Giudiziarie.it logo, including the text and the gavel illustration, positioned behind the text.

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 Ales e sono contraddistinti, nel Catasto

Terreni, al Foglio 6 con i seguenti mappali:

Fg.6 mapp.le 143 di are 19,05

Fg.6 mapp.le 144 di are 20,95

Fg.6 mapp.le 159 di are 21,05

Fg.6 mapp.le 314 di are 10,32

Fg.6 mapp.le 455 di are 1,60

Fg.6 mapp.le 456 di are 1,15

Fg.6 mapp.le 457 di are 0,26

Fg.6 mapp.le 458 di are 6,24

Fg.6 mapp.le 2.243 di are 0,54

Fg.6 mapp.le 2.244 di are 0,80



I suddetti immobili, intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo” sono stati

acquistati con i seguenti atti:

- Rep. 85571 del 26.07.2000 notaio De Magistris

- Rep 85572 del 26.07.2000 notaio De Magistris

- Rep. 85573 del 26.07.2000 notaio De Magistris

- Rep 87796 del 18.12.2000 notaio De Magistris

- Rep.116858 del 16.03.2006 notaio De Magistris



La particella 159 è stata oggetto di atto di regolarizzazione – Rep.110747 del 21.02.2005 notaio De Magistris – con i corretti identificativi:



Fg.6 mapp.le 159 di are 11,90

Fg.6 mapp.le 291 di are 6,67

Fg.6 mapp.le 290 di are 2,48



Tutti i terreni di cui sopra sono stati già inclusi nella scheda di valutazione della R.S. in quanto costituenti area di sedime o area cortilizia dell'immobile. Fanno eccezione le particelle 456 e 457 che costituiscono due reliquati stradali.



Alla luce di tutto ciò, tenuto conto della destinazione dei due reliquati, si ritiene che il loro più probabile valore di mercato sia commisurabile a quello di particelle agricole destinate a seminativo.

Dal punto di vista estimativo il problema è dunque riconducibile all'individuazione del valore agricolo che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione di compravendita al momento della loro acquisizione, con particolare riguardo alla qualità di coltura "seminativo".

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.

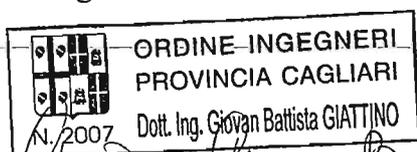
A tal fine è stata avviata un'indagine ricognitiva presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano nella speranza di reperire qualche atto di compravendita di aree, ricadenti nella zona interessata, che potesse supportarci allo scopo; le ricerche, quanto mai difficoltose, hanno dato esito totalmente negativo. La causa di ciò è verosimilmente da attribuire ad un mercato che ha mostrato in questi ultimi anni segnali di cedimenti, con una domanda di aree agricole piuttosto debole per la crisi economica ed un'offerta che

Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame il valore di mercato complessivo di € 282,00.

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

Ing. Giovan Battista Giattino



Ing. Maurizio Martini

