

RELAZIONE DI STIMA DI ALCUNI TERRENI DI PROPRIETA'



DELLA FONDAZIONE "STEFANIA RANDAZZO"

UBICATI IN COMUNE DI MANDAS

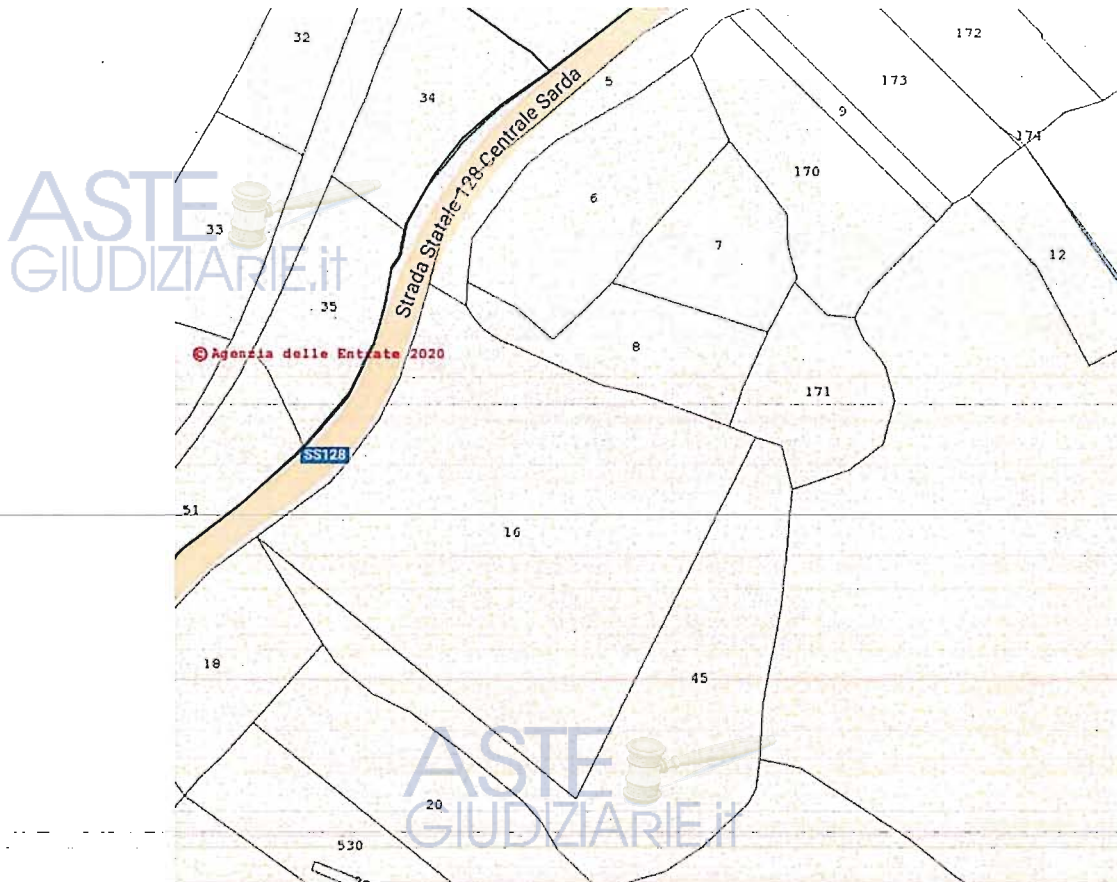
La Signora [REDACTED], nella sua qualità di legale rappresentante della Fondazione Stefania Randazzo ha chiesto ai sottoscritti, Ing. Maurizio Martini ed Ing. Giovan Battista Giattino, di redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore venale dei terreni siti in Mandas,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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I terreni da valutare ricadono in comune di Mandas e sono contraddistinti, nel Catasto Terreni, al Foglio 11 con i seguenti mappali:

Fg.11 mapp.le 5 di are 24,15

Fg.11 mapp.le 6 di are 45,25

Fg.11 mapp.le 8 di are 27,30

Fg.11 mapp.le 16 di are 160,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg.11 mapp.le 45 di are 84,30

Superficie totale are 341,90



I suddetti immobili, costituenti unico corpo, sono tutti intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo”. I mappali 5, 6 e 8 risultano acquistati con il seguente atto:



- Rep. 86245 del 22.09.1999 notaio De Magistris

I mappali 16 e 45 sono stati acquisiti con atto di donazione Rep. 26470 del notaio Giammassimo Sechi Cugusi in data 14 marzo 1990.

Sono ubicati in località “Corona Manna”, alla periferia nord est dell’abitato, adiacenti la SS 128 verso Serri. Dal punto di vista urbanistica ricadono tutti in zona “E”agricola.



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 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, della relativa vicinanza al centro abitato nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree in esame, si ritiene di poter ad essi 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:

Valore mapp.le 5 mq. 2.415 x €/mq.3,00 = € 7.245

Valore mapp.le 6 mq. 4.525 x €/mq.3,00 = € 13.575

Valore mapp.le 8 mq. 2.730 x €/mq.3,00 = € 8.190

Valore mapp.le 16 mq. 16.090 x €/mq.3,00 = € 48.270

Valore mapp.le 45 mq. 8.430 x €/mq.3,00 = € 25.290

Valore complessivo

€ 102.570



Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, si ritiene, pertanto, di poter attribuire agli immobili in esame il valore complessivo di € 102.570



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. Maurizio Martini

