DOTT. AGRONOMO GIACOMO OPPIA
STUDIO TECNICO: CORSO V. EMANUELE, 435
TEL. 070 659315
Email gioppia@studiooppia.com
PEC gioppia@pec.studiooppia.com

09123 CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA

per valutazione di beni immobili richiesta da

BONIFICHE SARDE S.p.A- in liquidazione

Sede legale Corso Italia, 2

ARBOREA (OR) - 09042

Liquidatore: **Dott. ANTONELLO MELIS**

Il Consulente Tecnico
(Dottore Agronomo Giacomo Oppia)

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

RINGRAZIAMENTI

Il sottoscritto ringrazia ancora una volta il ***Geom. Giovanni Fadda****, collaboratore ed esperto della Società committente, che ha partecipato ai sopralluoghi ed ha fornito importanti indicazioni sulla situazione dei beni in valutazione oltre a specifiche e dettagliate descrizioni delle aree di cui la Società detiene attualmente la proprietà.*

CONSULENZA TECNICA

per valutazione di beni immobili richiesta da
BONIFICHE SARDE S.P.A.- in liquidazione
Sede legale Corso Italia, 2
ARBOREA (OR) - 09042

La presente Relazione di Consulenza Tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

1) PREMESSA	**pag. 1**
2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI	**pag. 1**
3) RISULTATI DELLE OPERAZIONI	**pag. 2**
4) CONCLUSIONI	**pag. 9**

1) PREMESSA

Io sottoscritto Giacomo Oppia, nato a Cagliari il 21.04.1950, residente in Cagliari nel Corso Vittorio Emanuele 427, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n°118, con studio Professionale in Cagliari nel Corso Vittorio Emanuele 435, C.F. PPOGCM50D21B354S, in data 09.09.2021, venivo incaricato dalla Società in epigrafe nella persona del Liquidatore Dott. Antonello Melis, di procedere alla *ultimazione delle stime dei beni immobili di proprietà SBS ubicati nei Comuni di Sassari ed Alghero.*

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Al fine della determinazione del valore dei beni di cui all'incarico, ubicati nell'area dei territori di Sassari ed Alghero, si è reso necessario effettuare preliminarmente opportuni sopralluoghi onde accertare sia la situazione tecnico-urbanistica delle superfici di interesse urbano nei diversi nuclei interessati, con riferimento al momento attuale. I risultati dei rilievi effettuati sono riportati nelle singole schede allegate alla presente relazione, comprendenti le foto relative alle aree esaminate (vedi tavole dei rilievi – allegate).

Le operazioni di consulenza si sono svolte pertanto nelle aree di interesse di proprietà della Società committente, ed in studio.

Nelle aree di interesse: si è proceduto ad esaminare e documentare lo stato dei luoghi, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rilevando una serie di dati tecnici, in seguito elaborati e riportati su relative schede di valutazione, un'ampia documentazione fotografica, ed una elaborazione delle immagini aeree tratte dai diversi siti web. Le attività svolte hanno consentito così di avere un quadro il più reale possibile ai fini della stima.

In studio si è proceduto:

- all'esame delle documentazioni prodotte dalla Società committente, in particolare degli elenchi delle particelle catastali che la Società Committente ha indicato come beni di sua proprietà, e che divengono pertanto oggetto della stima, presenti nei due Comuni interessati di Sassari ed Alghero;
- ad un'attenta analisi dei dati tecnici rilevati e riscontrati in sede dei sopralluoghi;
- all'esame della documentazione aerofotografica presente ampiamente sul web, riferita e messa confronto con i dati catastali forniti dalla Società committente;
- all'elaborazione ed al coordinamento dei dati forniti dalla Società, di quelli acquisiti negli accessi e nella ricerca in generale.

L'acquisizione e l'elaborazione di tutti i dati rilevati costituiscono, infine, il contenuto della presente Relazione, redatta dal sottoscritto a conclusione delle operazioni di Consulenza, i cui risultati verranno espressi nel successivo paragrafo.

3) RISULTATI DELLE OPERAZIONI

NOTIZIE STORICHE E PRELIMINARI

Le aree oggetto della presente stima furono acquisite con atto stipulato il 09/04/1984, avente per oggetto una serie di beni acquistati e permutati con l' ETFAS *(Ente per la Trasformazione Fondiaria ed Agraria in Sardegna, istituito con D.P.R. del 27 Aprile 1951N. 265)* a compimento dell' acquisizione dal parte dello stesso Ente di beni di proprietà delle Bonifiche Sarde S.P.A. mediante una procedura di permuta di beni immobili. La Società cedeva, in permuta con le aree oggetto dell'odierna stima, acquisite dall' Ente in varie località delle Sardegna ma non funzionali alle attività istituzionali dello stesso, alcune aree e fabbricati costruiti durante la realizzazione della Bonifica Integrale della piana del Campidano di Terralba. Appare opportuno ricordare che la costituzione della Società Anonima Bonifiche Sarde S.p.A. alla fine del 1918, permise la complessa e lunga opera di bonifica nella piana di Arborea, fino alla fine

degli anni trenta, giungendo persino a realizzare ed inaugurare una vera e propria Città, chiamata allora *Mussolinia di Sardegna* (1928), oggi Arborea.

ASPETTI ESTIMATIVI

Appare opportuno premettere che la valutazione delle aree di proprietà della Società committente si deve affidare al ***criterio di stima del valore di mercato***, che prevede in realtà l'applicazione diretta del metodo di stima universalmente riconosciuto nella sua unicità: **il metodo sintetico comparativo**.

Tale metodo, e la sua conseguente applicazione diretta nel criterio del valore di mercato, consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, *possibilmente* ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. In altri termini, si tratta di un metodo di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza*: metro quadrato*, metro cubo, ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).

Verranno inoltre considerate, ove presenti, le *aggiunte e le detrazioni* al valore capitale ottenuto secondo il principio dell'ordinarietà, in base alle caratteristiche modificabili delle aree, ed i cosiddetti *comodi positivi e negativi*, in base alle loro caratteristiche non modificabili.

Ai fini della stima, in una ipotetica cessione onerosa, si deve ancora tener conto del fatto che la proprietà della Società Committente è analizzata secondo le peculiari caratteristiche oggettive e soggettive e le qualità estrinseche ed intrinseche rilevate.

Si rimanda infine alle **schede allegate** per la individuazione catastale delle aree e per la loro valutazione, che deve essere considerata in ogni caso prudenziale, con eventuali ma non rilevanti scostamenti del valore legati alle situazioni contingenti dell'economia locale.

Si veda inoltre la documentazione fotografica allegata, con immagini parziali, ma ritenute esaustive delle tipologie delle aree in oggetto.

3.4 Stima delle aree di proprietà della Bonifiche Sarde S.p.A. in liquidazione, nei territori di Sassari ed Alghero.

All'interno dei territori comunali dei Comuni di Sassari ed Alghero insistono numerose aree, di proprietà della Società committente e che nel tempo sono state utilizzate dalle stesse Amministrazioni Comunali o da altri Enti per realizzare diverse tipologie di manufatti, alcuni di natura edilizia, altri riportabili a verde pubblico, o ancora in certi casi vera e propria viabilità che attualmente sono divenuti parte integrante nelle aree di sedime.

Di seguito verranno esaminate le varie situazioni rinvenute nei centri sopra ricordati, rilevando in generale, o in particolare ove ritenuto necessario, le aree che rivestono uno specifico interesse descrittivo.

Comune di Sassari

- 1) Località *Campanedda - Borgata Santa Maria a Torres*

L'area urbana è parte della Borgata Santa Maria a Torres, in località Campanedda della **Nurra di Sassari.**

E' ubicata lungo la S.P. 42, detta anche "***dei due mari"*** in quanto collega la zona di Alghero con quella di Porto Torres; dista dal Comune Capoluogo circa 23 Km. e si raggiunge percorrendo la S.P. n. 42 e la S.P. n. 18; dall' incrocio fra queste due strade dista circa Km. 4.

È un compendio di aree perfettamente pianeggianti, poste all' interno della borgata in diverse posizioni dell' abitato; alcune parti sono occupate da macchia mediterranea.

Le aree, essendo poste tutte all' interno della borgata, godono di tutti i servizi in dotazione della stessa, la quale tuttavia non ha avuto, all' interno del suo perimetro urbano, alcuno sviluppo urbanistico né è mai palesato alcun interesse specifico all' utilizzo per finalità edificatorie: tutte le costruzioni di nuova edificazione si sono sviluppate all' interno dei terreni che costituiscono i poderi aziendali.

In una specifica descrizione:

- sui **mappali 116** (mq 5.110) **e 168** (mq 493) del F° 59, **confinanti**, è presente una folta macchia mediterranea con presenza di alcuni Pini *(Pinus haleppensis)* di notevoli dimensioni; (v. foto 1 -2 foto aerea e planimetria catastale); 116 attualmente concesso in comodato a Morittu M.Leonarda;
- sui **mappali 114** (mq 12.321) **e 115** (mq 1.420) (di forma triangolare) **e 162** del F° 59, **confinanti,** sono presenti terreni seminativi, attualmente rinvenuti incolti, ma, dalle immagini delle foto aeree, messi a coltura anche in tempi recenti (v. foto 3 - 4 planimetria catastale e foto aerea); 114 – 115 attualmente concessi in comodato a Morittu M.Leonarda;
- su**i mapp.li 113** (mq 10.507**) e 171** (mq 1.048**), confinanti,** del F° 59 è presente una folta macchia mediterranea con presenza di alcuni Pini *(Pinus haleppensis)* di notevoli dimensioni, di piante di Lentisco *(Pistacea lentiscus)*, Palme nane *(Chamaerops humilis)*, Cipressi ed Eucaliptus; (v. foto 5 e 6 planimetria catastale e foto aerea); sul mapp. 113 insiste una parte di viabilità locale;
- sui **mapp.li 112** (mq 3.845) **, 161** (mq 210) **, 221** (mq 640) **e 132** (mq 272)**, tutti confinanti,** del F° 59 (v. foto 6 bis e 6 ter, planimetria catastale e foto aerea) è presente una folta macchia mediterranea con presenza di alcuni Pini *(Pinus haleppensis)* di notevoli dimensioni, piante di Lentisco *(Pistacea lentiscus)*, Palme nane *(Chamaerops humilis)*, Cipressi ed Eucaliptus; il mappale 161 è probabilmente sede di asservimento per la realizzazione di opere idrauliche;
- su**i mapp.li 111** (mq 10.866)**, 126** (mq 308)**, 207** (mq 595)**, e 130** (mq 16) **tutti confinanti,** del F° 59 è presente in parte la tipica macchia mediterranea, come sopra descritta, ed in parte terreno

pascolativo; il mappale 126 è probabilmente sede di asservimento per la realizzazione di opere idrauliche; macchia mediterranea con presenza di alcuni Pini *(Pinus haleppensis)* di notevoli dimensioni, di piante di Lentisco *(Pistacea lentiscus)*, Palme nane *(Chamaerops humilis)*, Cipressi ed Eucaliptus; (v. foto 7 - 8 – 8bis foto aerea e planimetria catastale); il mappale 111 appare inserirsi in una parte di proprietà definita, con destinazioni a verde e cortilizia; sul mapp. 113 insiste un tratto di viabilità locale; il mappale 126 è probabilmente sede di asservimento per la realizzazione di opere idrauliche; cosi come il mappale 221 di mq. 640

Dal punto di vista **urbanistico** la zonizzazione comprende le seguenti specificità:.

- - Sottozona C3.c - Sottozona B1,21- Sottozona G1.4- pr una superficie complessiva di mq. 18.903, di cui il 70% destinato ad edilizia residenziale, il 10% destinato a servizi pubblici ed il restante 20% per destinazioni varie.
- Sottozona E2.b- Sottozona H2.9 - Sottozona S1- Sottozona S2-Sottozona S3- Sottozona S4.1 e viabilità di borgata; i terreni ricadenti nelle zone di cui sopra risultano praticamente inedificabili a qualsiasi titolo.

In ogni caso tutta l'area, che ammonta **complessivamente a mq. 48.072** deve essere oggetto di panificazione edilizia e di urbanizzazione primaria e secondaria .

Sotto il **profilo estimativo**, Il valore unitario della parte edificabile, nelle condizioni amministrativo-urbanistiche attuali, ossia priva di urbanizzazione, anche considerate le caratteristiche oggettive e soggettive degli immobili (zone edificabili e zone agricole), può essere quantificato in un valore medio *ordinario* pari ad **euro 6,00 per mq.**

Per un esame dettagliato della stima si rimanda alla scheda n. 1, allegata alla presente relazione.

2) Località - *Tottubella*

L'area è inserita sempre nel territorio della **Nurra di Sassari**, ubicata tra le vie Arzachena, Rumanedda e la Piazza Orosei, non distante dalla precedente zona di Campanedda, con evidenti analogie per la sua raggiungibilità; è caratterizzata da alcune specifiche connotazioni della sua destinazione naturale, originariamente agricola, che la inquadrano in un'ottica sostanzialmente singolare sotto il profilo estimativo.

È un compendio di aree non sempre pianeggianti, ove alcune parti sono occupate da macchia mediterranea.

In una specifica descrizione:

- sui **mapp.li 2** (mq 8.083) **e 122** (mq 6.880)**, confinanti,** del F° 109 è presente una folta macchia mediterranea rappresentata da fitti macchioni di Lentisco *(Pistacea lentiscus)*, Palme nane *(Chamaerops humilis)*, Olivastro *(Olea oleaster)* ed un vecchio Oliveto in cattive condizioni vegetative; in particolare sull'intera area è presente **un nuraghe e adiacente zona nuragica** denominata ***Rumanedda,*** solo parzialmente portata in luce e con possibilità di interessanti ulteriori scoperte, sottoposta come è ovvio a integrale vincolo archeologico; (v. foto 9 – 12 planimetria catastale e foto aerea);

  Dal punto di vista **urbanistico** la zonizzazione comprende le seguenti specificità:

  - zona omogenea H - sottozona H1: sito nuragico di ***Rumanedda*** – tutela integrale

Sotto il **profilo estimativo**, il vincolo di totale inedificabilità e le ulteriori limitazioni colturali dovute alla presenza di resti archeologici nel sottosuolo, determinano un valore unitario che può essere fissato in **euro 1,50 per metro quadro**.

In una specifica descrizione

- i **mappali 88** (mq 10.390) **– 119** (mq 2.609) **– 120** (mq 380) **– 248** (mq 78) **tutti confinanti,** del F° 101 sono sostanzialmente costituiti da terreno incolto, dalle esigue capacità produttive, non irriguo e con presenza di scheletro nella composizione granulometrica; lungo i confini è presente un bell'esemplare di Leccio *(Quercus ilex),* in parte la tipica macchia mediterranea, come sopra descritta, ed in parte terreno pascolativo (v. foto 13 – 16, planimetria catastale e foto aerea); tra il mappale 88 ed i mappali 119 e 248 è presente un viale campestre, con alberatura laterale, che conduce alla Chiesa rurale di S. Maria Regina; sul mappale 88 è presente inoltre una cappellina, sempre per il culto campestre, dedicata a S. Francesco d'Assisi, di cui non appare attualmente documentazione urbanistica. Le aree sono inquadrate come destinate al culto.

  Dal punto di vista **urbanistico** la zonizzazione comprende le seguenti specificità:

  - Sotto zona S1 attrezzature per l' istruzione (scuole in genere)
  - Sotto zona S3 spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport

Per la **particolare destinazione urbanistica** di quest' area, - S1 spazi per l' istruzione – S3 spazi pubblici attrezzati -, l'iniziativa privata avrebbe scuramente scarso interesse a promuovere attività edilizie, mentre queste ultime potrebbero essere interessanti per attività di più generale interesse sociale promosse dall'Amministrazione Comunale di Sassari; ma ciò, di contro, con qualche dubbio in proposito, perchè il diverso utilizzo comporterebbe la predisposizione di una

variante urbanistica dell'area per il cambio della destinazione, che allo stato appare di difficile attuazione. In ogni caso, si dovrebbe sempre procedere all'urbanizzazione dell'area per poterla utilizzare, ricadendo quindi nelle medesime considerazioni espresse al proposito dei terreni del sito di *Campanedda*. Il mercato locale dei terreni non ha promosso nel tempo alcuna iniziativa d'interesse, neppure a livello espropriativo.

Per un esame dettagliato della stima si rimanda alla scheda n. 2, allegata alla presente relazione.

Comune di Alghero

1) **Località *Fertilia***

Area urbana della borgata di **Fertilia**, posta sul lungomare Rovigno ad Ovest della scogliera che delimita l' abitato.

In particolare:

- il **mapp. 214** (mq 1.500) del F° 49, di forma rettangolare (v. foto 17 -18 planimetria catastale e foto aerea), è un area fronte mare, perfettamente pianeggiante con presenza di roccia affiorante e macchia mediterranea; è delimitata, in senso orario, a est da un fabbricato di borgata, a sud est dalla scogliera marina, ad ovest da area di proprietà del comune di Alghero, a nord dal viale lungomare Rovigno.

Data la superficie di circa mq 1.500, presenta limitazioni e vincoli di inedificabilità e non risulta autonomamente edificabile.

- L'area dal **punto di vista urbanistico** comprende le seguenti specificità urbanistiche:
  - parte C4; sottozona S1c; Verde pubblico attrezzato; parte strada di P.R.G.
  - è sottoposta al P.P.R con vincolo di tutela per le aree entro la fascia di rispetto 300 mt dal litorale marino;
  - è considerata area di pericolosità di frana inserita nel PAI zona Hg2;
  - è inoltre sottoposta a vincolo in quanto area posta entro la perimetrazione provvisoria del Parco di Porto Conte.

Per un esame dettagliato della stima si rimanda alla scheda n. 3, allegata alla presente relazione.

2) **Località *Sa Segada***

Area urbana ubicata nei pressi della borgata di ***Loretella*****,** in regione ***Sa Segada***.

L' area è limitrofa alla borgata di ***Lorettella*** dal cui centro, con relativi principali servizi, dista circa 100 metri; attualmente viene coltivata a Mandorleto irriguo (v. foto 19 -20, planimetria catastale e foto aerea), rinvenuto lavorato nell'interfila, con sesto in quadro e distanze di mt 5 x 5; il terreno è di natura sabbiosa, sciolta e priva di scheletro; è delimitato da fasce frangivento di Eucaliptus, di originario impianto ETFAS.

Dal punto di vista delle caratteristiche oggettive e soggettive, in relazione agli **aspetti estimativi**, la località non presenta le medesime potenzialità della vicina borgata di Santa Maria la Palma, in quanto minore o del tutto priva degli essenziali standards urbanistici, di cui al contrario è dotata la borgata di Santa Maria La Palma; inoltre si presentano alcune difficoltà logistiche dovute al suo difficile accesso dalle strade principali.

L'area è attualmente concessa in comodato al Sig. Soggiu Raffaele.

In particolare :

- il **mapp. 424** (mq 7.523) del F° 26, è un area perfettamente pianeggiante, delimitata ai lati nord ed est da aree agricole private, a sud-est da area del Piano di Zona L. 167, ad ovest dalla strada comunale via dell'Agrumeto.

Urbanisticamente è ricompresa nella zona urbanistica " Sottozona C2 (Borgate) zona di espansione.

Edificazione regolata da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate da dimensionarsi secondo gli standard urbanistici in funzione del numero di abitanti previsti da insediare in base alla disposizioni di legge. E comunque non potra essere superato l' indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq

Per un esame dettagliato della stima si rimanda alla scheda n. 4, allegata alla presente relazione.

3) **Località *S'Arenosu – Filighera***

Terreno agricolo con giacitura pianeggiante, circoscritta in senso orario dalla S.S. 291, dalla strada vicinale *Dopolavoro*, strada vicinale *Monte Estidu*, strada vicinale *Gutierrez*; dista circa 9,500 km. dal capoluogo, a circa la mezzeria della S.S. 291 nel tratto che congiunge le borgate di Fertilia e Santa Maria la Palma.

In particolare:

- i **mapp.li 39** (mq 64.928) **– 88** (mq 2.130) **– 100** (mq 3.654) **- 101** (mq 20.444) **sostanzialmente confinanti,** del F° 16, (v. foto 21 – 22 - 23, foto aerea e planimetria catastale), i diversi mappali sopra indicati costituiscono un unico fondo agricolo, intersecato dalla rete irrigua intubata sotterranea del Consorzio di Bonifica della Nurra,(mappali 88 e 100); il fondo é ricoperto per circa il 50% da macchia

mediterranea e da una Pineta, posta a dimora nell' immediato dopoguerra e stimata in circa 3500 piante, e per il 50% da terreno seminativo. I mappali sono attualmente in parte ceduti in comodato alla Associazione **Masci** (Movimento Adulti Scouts Cattolici Italiani), ed in parte ceduti in locazione **all'Azienda Agave** di Piras M. Pasqua. Per attività agrituristiche.

Sul solo mappale 39 è attualmente presente un fabbricato a complemento delle attività ricreative poste in essere dal già citato MASCI; Il fabbricato dovrebbe essere oggetto di accertamento e opportuno accatastamento.

- il **mapp. 99** (mq 39.564) del F° 16 (v. foto 24, 24 bis, foto aerea e planimetria catastale), è stato rinvenuto attualmente in parte coltivato con un impianto poliennale di erba medica, ed in parte coperto da macchia mediterranea; il terreno, irriguo, è apparso con buone doti di fertilità intrinseca, di natura sabbiosa e con poca presenza di scheletro; è delimitato su un lato da un filare di frangivento di Eucaliptus. È attualmente in parte ceduto in comodato al MASCI, in parte ceduto in locazione all'Azienda Agave di Piras M. Pasqua ed in parte in comodato ai signori: Berlinga Nunzia e Giovannina con contratto stipulato in Arborea il 27 novembre 2007, registrato in Oristano il 29/11/2007 n.3172 seri 3; e Peana Paolina, erede del sig. Peana Salvatore con contratto di comodato del 20/ottobre 2007, registrato in Oristano il 25/10/2007 . 2776 , seri 3.

Urbanisticamente, secondo le norme vigenti l'insieme dei mappali è classificato **Zona E1** Agricola appoderata e parte di Strada di P.R.G.

Possono essere realizzati insediamenti per attrezzature ed impianti agro-pastorali ed uso agricolo. Lotto minimo edificabile Ha 4.00.00. Indice fondiario massimo 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti a carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee
Indice di fondiario per le residenze 0.03mc/mq.

Per un esame dettagliato della stima si rimanda alla scheda n. 5, allegata alla presente relazione.

4) **Località *Santa Maria La Palma***

Terreni facente parte della borgata di **Santa Maria La Palma**, ubicati ad est della strada che conduce al centro della borgata, alla spalle della Cantina omonima con la quale confina, e compresi tra le strade: *S.P. 55* e *strada vicinale Sila*. Trattandosi di aree facenti parte della borgata,benché non siano completamente urbanizzate godono di gran parte dei servizi della borgata medesima. I terreni sono attualmente ceduti in comodato al Sig. Serra Gerardo.

In particolare:

- I **mappali 286** (mq 11.207) **-288** (mq 14.222) **-289** (mq 20.111) del F° 5 sono costituiti da aree con giacitura pianeggiante, comprese tra le due strade: attualmente utilizzate per fini agricoli, sono state

rinvenute con residui di stoppie di graminacee e delimitate da filari di Eucaliptus (v. foto 25 -26, foto aerea e planimetria catastale);

- il **mapp. 287** (mq 9.097) del F° 5 (v. foto 27, foto aerea e planimetria catastale), è coperto da macchia mediterranea e delimitato su un lato da un filare di frangivento di Eucaliptus.

Urbanisticamente, ad eccezione di una parte del mappale 286 ricadente i zona urbanistica E1 zona agricola appoderata, i restanti mappali 287-288-289 sono compresi nella zona urbanistica C2 residenziale;

- Il **mapp. 84** (mq 142.723) (v. foto 28 – 29 foto aerea e planimetria catastale) ricade nella parte collinare del *monte Zirra* prospiciente la borgata costituta per gran parte da macchia mediterranea.

Urbanisticamente ricade in parte in zona residenziale C2 e PEER 167 ed in minima parte agricola appoderata. Nel limitare di quest' ultimo a confine, in altra proprietà è presente un insediamento abitativo realizzato con la L. 167.

Nel complesso:

- Superficie catastale totale di **tutti i mappali** esaminati mq. 197.350 (ha 19.73.50)

Superficie in zona C2 circa mq. 145.000 – ind. Fabbr. Territoriale mc.1,5 x mq.

Volume edificabile mq.145.000*1.5mc/mq. = mc. 217.500

N.B. ai fini edificativi le aree debbono essere oggetto di lottizzazione e di piano particolareggiato.

Si allega: estratto di mappa e certificato di destinazione urbanistica

Per un esame dettagliato della stima si rimanda alla scheda n. 6, allegata alla presente relazione.

5) Località *Tanca Farrà*

Area agricola tradizionale ubicata nella regione *Montgiu de Su Cossu*, limitrofa e confinante con la **borgata di Tanca Farrà**; dista circa 8 km dal centro di Alghero; confina con la *strada vicinale Tanca Farrà*, con un lato della Borgata e con diverse proprietà private, dista dalla borgata poche decine di metri.

E' un'area perfettamente pianeggiante con terreno seminativo, tendenzialmente sabbioso e con poca presenza di scheletro. Delimitato su tre lati da filari di Eucaliptus. (v. foto 30 foto aerea e planimetria catastale). Il terreno è attualmente ceduto in comodato a Montis Lucia e Mallocu Stefano.

In particolare:

- Il **mapp. 44** (mq 14.740) del F° 21 presenta le caratteristiche sopra descritte e mostra al suo interno due piccole strade poderali.

Urbanisticamente è compresa nella Sottozona E2 Agricola a Colture Tradizionali.

Possono essere realizzati insediamenti per attrezzature ed impianti agro-pastorali ed uso agricolo.

Lotto minimo edificabile Ha 4.00.00 Indice fondiario massimo 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti a carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee 0.50 mc/mq per particolari esigenze aziendali Indice di fondiario per le residenze 0.03mc/mq.

Per un esame dettagliato della stima si rimanda alla scheda n. 7, allegata alla presente relazione.

4) CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione di Consulenza Tecnica appare opportuno sintetizzare quanto segue.

L'*ultimazione delle stime dei beni immobili di proprietà SBS ubicati nei Comuni di Sassari ed Alghero* ha condotto ai seguenti risultati:

- Immobili in Comune di Sassari, valore	**€**	**368.990,94**
- Immobili in Comune di Alghero, valore	**€**	**1.143.424,76**
Totale valore	**€**	**1.512.000,00**

Si rimanda alle **schede analitiche allegate** per un esame dettagliato delle stime ed alla scheda n. 8 per il riepilogo generale delle stime.

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta al quesito posto e deposito la presente Relazione di Consulenza che si compone di n° 12 pagine oltre alle schede, planimetrie e documentazione fotografica allegata.

Cagliari li,

Il Consulente Tecnico

(Dottore Agronomo Giacomo Oppia)

OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

SBS - SOCIETA' BONIFICHE SARDE IN IN LIQUIDAZIONE						
STIMA DELLE AREE IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' NEL COMUNE DI SASSARI						
Comune di SASSARI - Nurra						
località	foglio	mapp.	sup. totale	destinazioni Urbanistiche		
Campanedda	59	111	10.866,00	C3.c	S4.1	
		112	3.845,00	E2 .b		
		113	10.507,00	H2.9	S3	
		130	16,00	C3.c		
		126	308,00	C3.c		
		115	1.420,00	C3.c		
		116	5.110,00	C3.c		
		171	1.048,00	H2.9	condotta	
		168	493	C3.c		
		132	272	H2.9	condotta	
		161	210	H2.9	condotta	
		162	421	H2.10	condotta	
		207	595	H2.9	condotta	
		221	640	H2.9	condotta	
		114	12.321	C3.c	D2.3	
			48.072,00			
						€/mq
	aree che possono essere interessate alla redazione di un piano di lottizzazione					€ 6,00
	aree , occupate da condotte o in asservimento					€ 1,00
	aree miste					€ 6,00
	aree agricole					€ 1,50

	VALUTAZIONI					
	F° 59					
	mapp.	**superf.**	**foto 1-2**		**€/mq**	**valore ordinario**
	116 - 168	5.603,00	**C3.c**		€ 6,00	€ 33.618,00
	aggiunte					
	presenza di Pini e legnatico di macchia				2%	€ 672,36
	detrazioni					
	comodi posit.					
	vicinanza alla borgata e servizi				5%	€ 1.680,90
	viabilità				2%	€ 672,36
	accorpamento				1%	€ 336,18
	comodi negativi					
	valore complessivo					**€ 36.979,80**
	F° 59					
	mapp.	**superf.**	**foto 3 varie e 4**		**€/mq**	**valore ordinario**
	114 -115	13.741,00	**C3.c**		€ 6,00	€ 82.446,00
	162-221	1.061,00			€ 1,00	€ 1.061,00
	totale	14.802,00				€ 83.507,00
	aggiunte					
	detrazioni					
	comodi posit.					
	vicinanza alla borgata e servizi				5%	€ 4.175,35
	viabilità				2%	€ 1.670,14
	accorpamento				1%	€ 835,07
	comodi negativi					
	zone H.2 di rispetto ed inedificabilità su mapp.162				-1%	-€ 835,07
	valore complessivo					**€ 89.352,49**
	F° 59					
	mapp.	**superf.**	**foto 5 e 5bis**		**€/mq**	**valore ordinario**
	113	10.507,00	**H2.9 - S3**		€ 6,00	€ 63.042,00
	171	1.048,00			€ 1,00	€ 1.048,00
	totale					€ 64.090,00
	aggiunte					
	presenza di Pini e legnatico di macchia				2%	€ 1.281,80
	detrazioni					
	comodi posit.					
	vicinanza alla borgata e servizi				5%	€ 3.204,50
	viabilità				2%	€ 1.281,80
	accorpamento				1%	€ 640,90
	comodi negativi					
	zone H.2 di rispetto ed inedificabilità				-30%	-€ 19.227,00
	valore complessivo					**€ 51.272,00**

STIMA AREE PROPRIETA' SOCIETA' SBS
COMUNI DI SASSARI E ALGHERO

	F° 59						
	mapp.	**superf.**	**foto 6 e 6bis**		**€/mq**	**valore ordinario**	
	112	3.845,00	**E2 .b**		€ 1,50	€	5.767,50
	161 - 132	482,00			€ 1,00	€	482,00
	totale	4.327,00				€	6.249,50
	aggiunte						
	presenza di Pini e legnatico di macchia				4%	€	249,98
	detrazioni						
	comodi posit.						
	vicinanza alla borgata e servizi				5%	€	312,48
	viabilità				2%	€	124,99
	accorpamento				1%	€	62,50
	comodi negativi						
	zone H.2 di rispetto ed inedificabilità su mapp.161 - 132				-1%	-€	62,50
	valore complessivo					**€**	**6.936,95**
	F° 59						
	mapp.	**superf.**	**foto 7 e 8**		**€/mq**	**valore ordinario**	
	111 - 126 -	11.190,00	**C3c - S4.1**		€ 6,00	€	67.140,00
	207	640,00			€ 1,00	€	640,00
	totale					€	67.780,00
	aggiunte						
	presenza di legnatico di macchia -pascolativo				2%	€	1.355,60
	detrazioni						
	comodi posit.						
	vicinanza alla borgata e servizi				5%	€	3.389,00
	viabilità				2%	€	1.355,60
	accorpamento				1%	€	677,80
	comodi negativi						
	zone H.2 di rispetto ed inedificabilità su mapp.207				-5%	-€	3.389,00
	m. 111 inserim. in altra proprietà definita				-10%	-€	6.778,00
	valore complessivo					**€**	**71.169,00**
	RIEPILOGO CAMPANEDDA F° 59					**VALORE**	
	116 - 168					**€**	**36.979,80**
	114 - 115 -162					**€**	**89.352,49**
	113 - 171					**€**	**51.272,00**
	112 - 161 -132					**€**	**6.936,95**
	111 - 126 - 130 - 207					**€**	**71.169,00**
	TOTALE					**€**	**255.710,24**

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

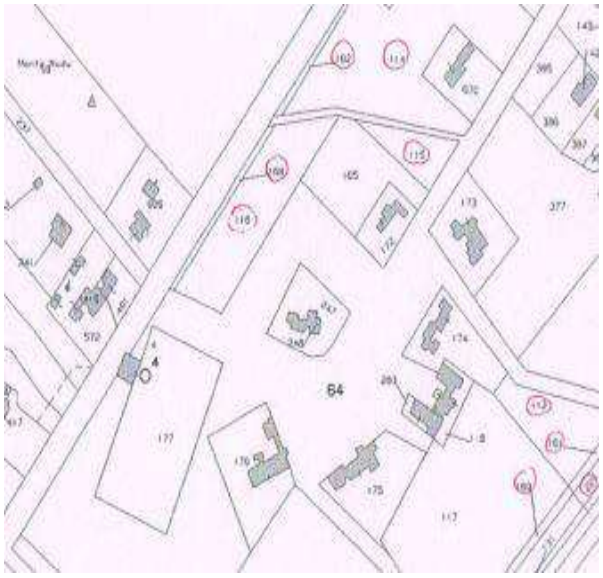
STUDIO TECNICO AGRARIO
DOTT.AGRONOMO GIACOMO OPPIA
CORSO VITTORIO EMANUELE II n°435 - 09123 - CAGLIARI

Documentazione fotografica
Campanedda (Sassari) – F° 59 – Mapp. 116 - 168

Foto 1 – Aree sui mapp. 116 - 168

Foto 2 - Idem

Foto aerea



Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Campanedda (Sassari) – F° 59 – Mapp. 114 -115 -162

Foto 3 – Aree sui mapp. 114 – 115 - 162

Foto 4 – Idem

Foto aerea

Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022 17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Campanedda (Sassari) – F° 59 – Mapp. 113 - 171

Foto 5 – Aree sui mapp. 113 - 171

Foto 6 – Idem

Foto aerea

Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Campanedda (Sassari) – F° 59 – Mapp. 112 – 161 – 221 - 132

Foto 6 bis - Aree sui mapp. 112 – 161 – 221 - 132

Foto 6 ter – Idem

Foto aerea

Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Campanedda (Sassari) – F° 59 – Mapp. 111 – 126 – 207 - 130

Foto 7 – Aree sui mapp. 111- 126 – 207 -130

Foto 8 – Idem

Foto 8bis- Idem

Foto aerea

Planimetria Catastale

OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

SBS - SOCIETA' BONIFICHE SARDE IN IN LIQUIDAZIONE

STIMA DELLE AREE IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' NEL COMUNE DI SASSARI

Comune di SASSARI - Nurra

località	foglio	mapp.	dest. Urbanist.	€/mq	valore
Tottubella	101	88	S1 - S3	€ 6,00	€ 62.340,00
		119		€ 6,00	€ 15.654,00
		120		€ 6,00	€ 2.280,00
		248		€ 6,00	€ 0,24
	109	2	A1 - S3 - H1 Viab piano	€ 1,50	€ 12.124,50
		122		€ 1,50	€ 10.320,00
TOTALE					

		€/mq
S 1 - S 3	aree destinate a culto - cappelle	€ 6,00
	aree con vincolo archeologico - Nuraghe e Villaggio Rumanedda	€ 1,50

VALUTAZIONI							
F°109							
mapp.	**superf.**		**foto 9 -12**	**valore ordinario**			
2 - 122	14.963,00		**A1 - S3 - H1 Viab piano**	€ 22.444,50			
aggiunte							
presenza di Pini e legnatico di macchia				€ 448,89			
detrazioni							
comodi posit.							
vicinanza alla borgata e servizi				€ 1.122,23			
viabilità				€ 448,89			
accorpamento				€ 224,45			
comodi negativi							
vincolo archeologico				-€ 224,45			
valore complessivo				**€ 24.464,51**			
F°101							
mapp.	**superf.**		**foto 13 -16**	**valore ordinario**			
88-119 - 120 - 248	13.457,00		**S1 - S3**	€ 80.742,00			
aggiunte							
presenza di Pini e legnatico di macchia				€ 1.614,84			
detrazioni							
comodi posit.							
vicinanza alla borgata e servizi				€ 4.037,10			
viabilità				€ 1.614,84			
accorpamento				€ 807,42			
comodi negativi							
valore complessivo				**€ 88.816,20**			
RIEPILOGO TOTTU BELLA				**VALORE**			
F° 101							
88 - 119 - 120 -248				**€ 88.816,20**			
F° 109							
2 - 122				**€ 24.464,51**			
TOTALE				**€ 113.280,71**			

OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Tottubella (Sassari) – F° 109 – Mapp. 2 - 122

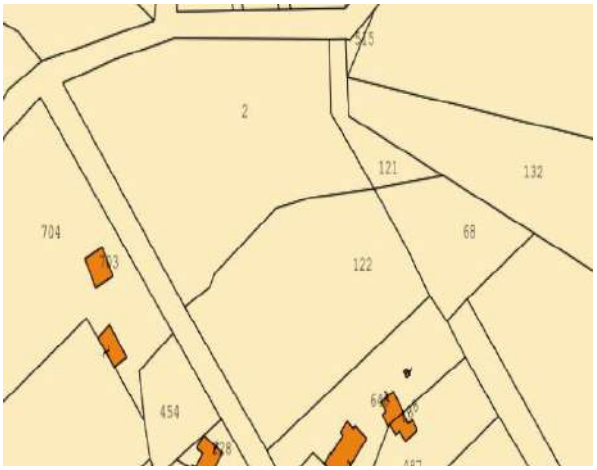
Foto 9 – Aree sui mapp. 2 - 122

Foto 10 - Idem

Foto 11 - Idem

Foto 12 – Idem – Residui nuragici

Foto aerea



Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Tottubella (Sassari) – F° 101 – Mapp. 88 – 119 – 120 - 248

Foto 13 – Aree sui mapp. 88 – 119 – 120 - 248

Foto 14 - Idem

Foto 15 - Idem

Foto 16 - Idem

Foto aerea

Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

SBS - SOCIETA' BONIFICHE SARDE IN IN LIQUIDAZIONE							
STIMA DELLE AREE IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' NEL COMUNE DI ALGHERO							
Comune di ALGHERO - Fertilia							
località	**foglio**	**mapp.**	**sup. totale**	**dest. Urbanist.**	**€/mq**	**valore**	
Fertilia	**49**	**214**	**1.500,00**	**C4 - S1c**	€ 20,00	€ 30.000,00	
TOTALE			**1.500,00**				
							€/mq
C4 - S1c	verde pubblico attrezzato e parte strada P.R.G.						**€ 20,00**
VALUTAZIONI							
F°49							
mapp.	**superf.**		**foto 17 - 18**	**€/mq**	**valore ordinario**		
214	1.500,00		**C4 - S1c**	€ 20,00	€ 30.000,00		
aggiunte							
					€ -		
detrazioni							
sistemazione area				-2%	-€ 600,00		
comodi posit.							
vicinanza alla borgata e servizi				5%	€ 1.500,00		
viabilità				5%	€ 1.500,00		
veduta panoramica				3%	€ 900,00		
comodi negativi							
inedificabile - PAI Hg2				-30%	-€ 9.000,00		
valore complessivo					**€ 24.300,00**		
RIEPILOGO FERTILIA					**VALORE**		
F° 49							
214					**€ 24.300,00**		
TOTALE					**€ 24.300,00**		

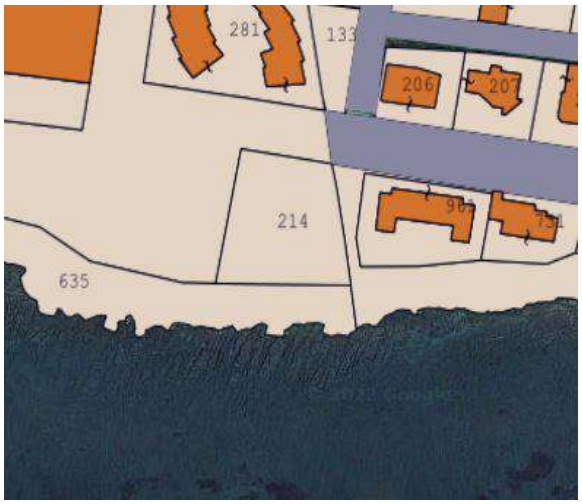
OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Fertilia (Alghero) – F° 49 – Mapp. 214

Foto 17 – Area su mapp. 214

Foto 18 - Idem

Foto aerea



Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

SBS - SOCIETA' BONIFICHE SARDE IN IN LIQUIDAZIONE							
STIMA DELLE AREE IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' NEL COMUNE DI ALGHERO							
Comune di ALGHERO - Sa Segada							
località	**foglio**	**mapp.**	**sup. totale**	**dest. Urbanist.**	**€/mq**	**valore**	
Sa Segada	**26**	**424**	**7523,00**	**C2**	€ 15,00	€ 112.845,00	
TOTALE			**7.523,00**				
							€/mq
C2	borgate						**€ 15,00**
VALUTAZIONI							
F°26							
mapp.	**superf.**		**foto 19 - 20**	**€/mq**	**valore ordinario**		
424	7.523,00		**C2**	€ 15,00	€ 112.845,00		
aggiunte							
mandorleto				4%	€ 4.513,80		
detrazioni							
					€ -		
comodi posit.							
vicinanza alla borgata				3%	€ 3.385,35		
viabilità locale				5%	€ 5.642,25		
comodi negativi							
inedif. per superficie minima				-10%	-€ 11.284,50		
valore complessivo					**€ 115.101,90**		
RIEPILOGO Sa Segada					**VALORE**		
F° 16							
424					**€ 115.101,90**		
TOTALE					**€ 115.101,90**		

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Loc. Sa Segada (Alghero) – F° 26 – Mapp. 424

Foto 19 – Area su mapp. 424

Foto 20 - Idem

Foto aerea

Planimetria catastale

OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

SBS - SOCIETA' BONIFICHE SARDE IN IN LIQUIDAZIONE							
STIMA DELLE AREE IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' NEL COMUNE DI ALGHERO							
Comune di ALGHERO - S'Arenosu - Filighera							
località	**foglio**	**mapp.**	**sup. totale**	**dest. Urbanist.**	**€/mq**	**valore**	
S'Arenosu Filighera	**16**	**39**	**64928,00**	**E1**	€ 1,50	€ 97.392,00	
		88	**2130,00**				
		99	**39564,00**				
		100	**3654,00**				
		101	**20444,00**				
TOTALE			**130.720,00**				
							€/mq
E1	Zona agricola appod.						**€ 1,50**
VALUTAZIONI							
mapp.	**superf.**		**foto 21 - 22**	**€/mq**	**valore ordinario**		
39 - 88 - 100 - 101	91156,00		**E1**	€ 1,50	€ 136.734,00		
aggiunte							
pineta e macchia mediterranea				15%	€ 20.510,10		
detrazioni							
sanatoria fabbricato, ove possibile				-7%	-€ 9.571,38		
locazione Soc. Agave				-10%	-€ 13.673,40		
comodi posit.							
amenità del posto				2%	€ 2.734,68		
viabilità locale				1%	€ 1.367,34		
comodi negativi							
					€ -		
valore complessivo					**€ 138.101,34**		
F°16							
mapp.	**superf.**		**foto 21 - 22**	**€/mq**	**valore ordinario**		
99	39564,00		**E1**	€ 1,50	€ 59.346,00		
aggiunte							
macchia mediterranea				1%	€ 593,46		
detrazioni							
locazione Soc. Agave				-10%	-€ 5.934,60		
					€ -		
comodi posit.							
viabilità locale				1%	€ 593,46		
					€ -		
comodi negativi							
					€ -		
valore complessivo					**€ 54.598,32**		
RIEPILOGO S'ARENOSU - FILIGHERA					**VALORE**		
F° 16							
39 - 88 - 100 - 101					**€ 138.101,34**		
F° 16							
99					**€ 54.598,32**		
TOTALE					**€ 192.699,66**		

STUDIO TECNICO AGRARIO
DOTT.AGRONOMO GIACOMO OPPIA
CORSO VITTORIO EMANUELE II n°435 - 09123 - CAGLIARI

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

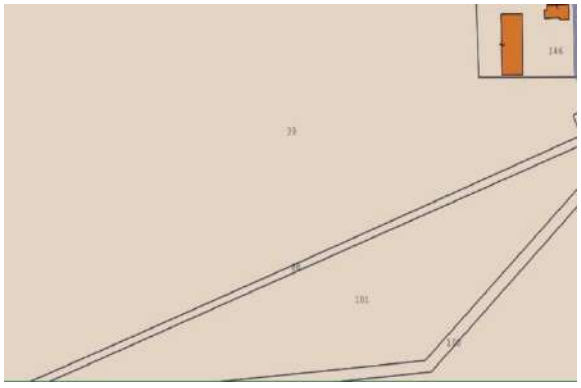
Documentazione fotografica
Loc. S'Arenosu- Filighera (Alghero) – F° 16 Mapp. 39 – 88 – 100 - 101

Foto 21 – Area sui mapp. 88 – 100 - 101

Foto 12 – Idem – sullo sfondo fabbricato da accatastare

Foto 23 - Idem

Foto aerea



Planimetria catastale

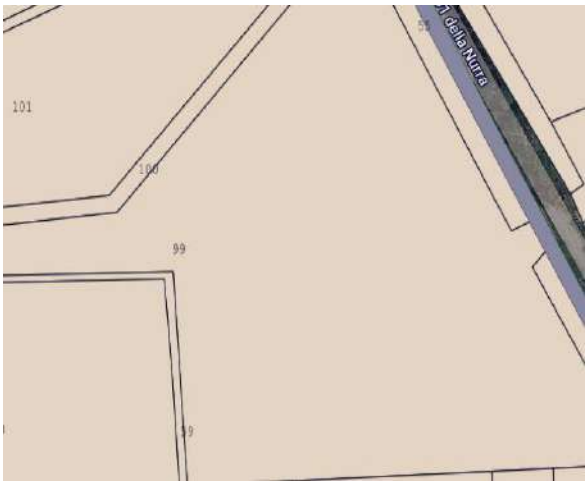
OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Loc. S'Arenosu- Filighera (Alghero) – F° 16 Mapp. 99

Foto 24 – Area su mapp. 99

Foto 24bis - Idem

Foto aerea



Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
18:28:37
GMT+00:00

SBS - SOCIETA' BONIFICHE SARDE IN IN LIQUIDAZIONE

STIMA DELLE AREE IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' NEL COMUNE DI ALGHERO

Comune di ALGHERO - Santa Maria La Palma

località	foglio	mapp.	sup. totale	dest. Urbanist.	€/mq	valore
			mq			
Santa Maria La Palma	5	84	142.723,00	C2 / E1	€ 3,00	€ 428.169,00
		286	11.207,00	C2 / E1	€ 7,00	€ 78.449,00
		287	9.087,00	C2 res.	€ 20,00	€ 181.740,00
		288	14.222,00		€ 20,00	€ 284.440,00
		289	20.111,00		€ 20,00	€ 402.220,00
Totale			197.350,00			

		€/mq
C2 / E1	aree miste	€ 7,00
C2 / E1	aree miste	€ 3,00
C2 res.	aree C2 residenziale	€ 20,00

VALUTAZIONI

F°5

mapp.	superf.	foto 25 - 27	€/mq	valore ordinario
286 - 288 - 289	45.540,00	C2 / E1	€ 7,00	€ 318.780,00
		C2 res.		
aggiunte				
				€ -
detrazioni				
piano particolareggiato di lottizzazione			-20%	-€ 63.756,00
comodi posit.				
vicinanza centro abitato e Cantina			2%	€ 6.375,60
viabilità locale			1%	€ 3.187,80
comodi negativi				
				€ -
valore complessivo				**€ 264.587,40**

F°5

mapp.	superf.	foto 28	€/mq	valore ordinario
287	9.087,00	C2 res	€ 20,00	€ 181.740,00
aggiunte				
macchia mediterranea			1%	€ 1.817,40
detrazioni				
piano particolareggiato di lottizzazione			-20%	-€ 36.348,00
comodi posit.				
viabilità locale			1%	€ 1.817,40
vicinanza centro abitato e Cantina			2%	€ 3.634,80
comodi negativi				
				€ -
valore complessivo				**€ 152.661,60**

F°5

mapp.	superf.	foto 28	€/mq	valore ordinario
84	142.723,00	C2 / E1	€ 20,00	€ 2.854.460,00
aggiunte				
macchia mediterranea			1%	€ 28.544,60
detrazioni				
piano particolareggiato di lottizzazione			-20%	-€ 570.892,00
comodi posit.				
viabilità locale			1%	€ 28.544,60
vicinanza centro abitato			1%	€ 28.544,60
comodi negativi				
p. particolarmente ampia			-70%	-€ 1.998.122,00
valore complessivo				**€ 371.079,80**

RIEPILOGO SANTA MARIA LA PALMA	VALORE
F°5	
286 - 288 - 289	€ 264.587,40
287	€ 152.661,60
84	€ 371.079,80
TOTALE	€ 788.328,80

STUDIO TECNICO AGRARIO
DOTT.AGRONOMO GIACOMO OPPIA
CORSO VITTORIO EMANUELE II n°435 - 09123 - CAGLIARI

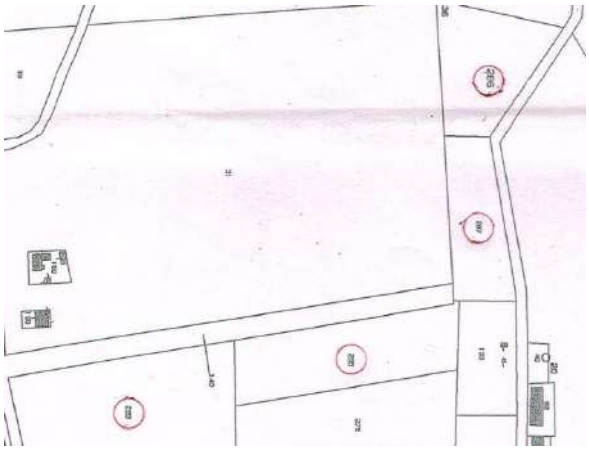
OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Loc. Santa Maria La Palma (Alghero) – F° 5 Mapp. 286 – 288 – 289

Foto 25 – Aree sui mapp. 286 – 288 – 289

Foto 26 - Idem

Foto aerea



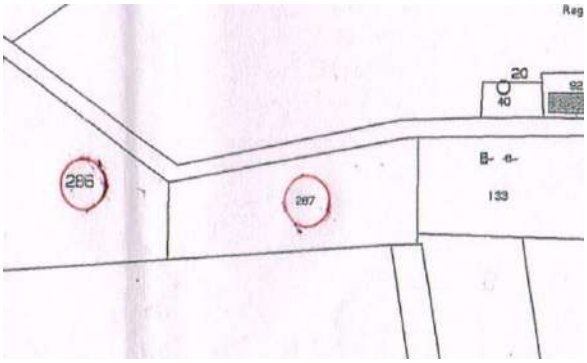
Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Loc. Santa Maria La Palma (Alghero) – F° 5 Mapp. 287

Foto 27 – Area su mapp. 287

Foto aerea



Planimetria catastale

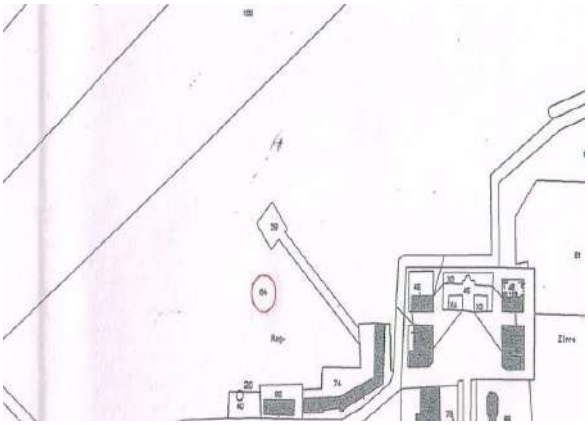
OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Loc. Santa Maria La Palma (Alghero) – F° 5 Mapp. 84

Foto 28 – Area su mapp. 84

Foto 29 - Idem

Foto aerea



Planimetria catastale

OPPIA GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

SBS - SOCIETA' BONIFICHE SARDE IN IN LIQUIDAZIONE						
STIMA DELLE AREE IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' NEL COMUNE DI ALGHERO						
Comune di ALGHERO - Tanca Farrà						
località	**foglio**	**mapp.**	**sup. totale**	**dest. Urbanist.**	**€/mq**	**valore**
			mq			
Tanca Farrà	**21**	**44**	**14.740,00**	**E2**	€ 1,50	€ 22.110,00
Totale			**14.740,00**			
						€/mq
	E2 Agricolo a Colture Tradizionali					**€ 1,50**
VALUTAZIONI						
F°21						
mapp.	**superf.**		**foto 29 - 30**	**€/mq**	**valore ordinario**	
44	14.740,00		**E2**	€ 1,50	€ 22.110,00	
aggiunte						
					€ -	
detrazioni						
					€ -	
comodi posit.						
vicinanza centro abitato				2%	€ 442,20	
viabilità locale				2%	€ 442,20	
comodi negativi						
					€ -	
valore complessivo					**€ 22.994,40**	
RIEPILOGO TANCA FARRA'				**VALORE**		
F°5						
44				**€ 22.994,40**		
TOTALE				**€ 22.994,40**		

OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

Documentazione fotografica
Loc. Tanca Farrà (Alghero) – F° 21 Mapp. 44

Foto 30 – Area su mapp. 44

Foto aerea

Planimetria catastale

OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00

SBS - SOCIETA' BONIFICHE SARDE IN IN LIQUIDAZIONE

STIMA DELLE AREE IN PROPRIETA' ALLA SOCIETA' NEL COMUNE DI SASSARI E ALGHERO

RIEPILOGO VALUTAZIONI

COMUNE DI SASSARI

		Valore	
1	LOC. CAMPANEDDA Borgata S. Maria a Torres	€ 255.710,24	
2	LOC. TOTTUBELLA	€ 113.280,71	
	TOTALE SASSARI		€ 368.990,94

COMUNE DI ALGHERO

		Valore	
1	LOC. FERTILIA	€ 24.300,00	
2	LOC. SA SEGADA Borgata Loretella	€ 115.101,90	
3	LOC. S'ARENOSU - FILIGHERA	€ 192.699,66	
4	LOC. S.M. LA PALMA	€ 788.328,80	
5	TANCA FARRA'	€ 22.994,40	
	TOTALE ALGHERO		€ 1.143.424,76
	TOTALE GENERALE		€ 1.512.415,70
		e, in c.t.	€ 1.512.000,00

OPPIA
GIACOMO
03.11.2022
17:15:31
GMT+00:00