



PERIZIA TECNICA DI STIMA

Oggetto: Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Siamaggiore (OR), località Sa Turritta, di proprietà della _____ in liquidazione coatta amministrativa.

Il sottoscritto geom. Luca Atzeni, nato a Cagliari il 26/08/1983, residente in Assemini, via Mandrolisai n. 11, codice fiscale TZNLCU83M26B354S, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2796, su incarico del Commissario liquidatore dott. Corrado Caddeo, rende la presente relazione tecnica finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

La presente perizia costituisce un aggiornamento all'attualità della relazione tecnica di stima a firma del dott. Carlo Crobeddu in data 20/06/2011.

1. Generalità e dati catastali

Oggetto della perizia sono i lotti di terreno siti nel Comune di Siamaggiore (OR), località Sa Turritta, di proprietà della _____, posta in liquidazione coatta amministrativa giusto Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 9 settembre 2015, pubblicato nel Supplemento ordinario n. 249 alla Gazzetta Ufficiale Serie generale n. 265 del 12/11/2010.

Come risulta dalle visure effettuate (allegato 1), gli immobili risultano censiti al Catasto terreni come segue:

- Siamaggiore Foglio 1 Mappale 358;
- Siamaggiore Foglio 1 Mappale 359;

- Siamaggiore Foglio 1 Mappale 360;
- Siamaggiore Foglio 1 Mappale 486;
- Siamaggiore Foglio 1 Mappale 488.

2. Titoli di proprietà

Gli immobili di cui al punto precedente sono pervenuti alla Cooperativa sopra generalizzata in virtù dei seguenti atti:

- atto a rogito dott. Mulas Pellerano Edoardo, notaio in Oristano, in data 15/11/1999, repertorio n. 3110 (Allegato 2), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Oristano in data 23/11/1999, Registro Particolare 4200, Registro Generale 5895, avente ad oggetto il terreno ubicato nel Comune di Siamaggiore (OR), distinto al catasto Terreni, foglio 1, particella 304, consistenza mq. 202, zona G, acquistato da _____, proprietario per il 50% e da _____, proprietaria per il 50%.
- atto a rogito dott. Mulas Pellerano Edoardo, notaio in Oristano, in data 22/02/2000, repertorio n. 3665 (Allegato 3), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Oristano in data 29/02/2000, Registro Particolare 1238, Registro Generale 932, avente ad oggetto il terreno ubicato nel Comune di Siamaggiore (OR), distinto al catasto Terreni, foglio 1, particella 305, consistenza mq. 19.791, in località Sa Turritta, foglio 1, particella 307, consistenza mq. 2.095, in località Sa Turritta, acquistati da _____, proprietario per il 50% e da _____

proprietario per il 50%.

3. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, emerge che contro la Cooperativa sopra generalizzata risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (allegato 4):

- Nota di Trascrizione dell'Ipoteca Volontaria del 24/03/2000 a rogito del Notaio Mulas Pellerano Edoardo rep. n. 3858 trascritto con presentazione n. 11 del 27/03/2000 reg. gen. 1747, reg. part. 228;
- Nota di Trascrizione del Decreto di sequestro conservativo del 20/07/2009 iscritto dal Tribunale di Oristano rep. n. 489/2009 trascritto con presentazione n. 10 del 13/08/2009 reg. gen. 6038, reg. part. 4309;
- Nota di Trascrizione dell'Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e D. Lgs. 46/99 iscritto da Equitalia Sardegna spa Agente riscossioni Oristano rep. n. 122/2010 trascritto con presentazione n. 5 del 03/05/2010 reg. gen. 3314, reg. part. 648;
- Nota di Trascrizione del Decreto di messa in liquidazione coatta amministrativa del 09/09/2010 iscritto dal Ministero dello Sviluppo Economico n. 320/2010 trascritto con presentazione n. 27 del 11/02/2011 reg. gen. 715, reg. part. 489;
- Nota di Trascrizione dell'Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 24/03/2000 a rogito del Notaio Mulas Pellerano Edoardo rep. n. 3858 trascritto con presentazione n. 8 del 12/02/2000 reg. gen. 652, reg. part. 85.

4. Inserimento urbanistico e vincoli

In base al certificato di destinazione urbanistica n. 7/2025 rilasciato dal Comune di Siamaggiore in data 03/06/2025 (allegato 5), l'intero lotto oggetto della presente perizia ricade nelle zone urbanistiche G (Servizi generali: Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale) e D, Sottozona D2 (Sottozona regolamentata dal Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) già parzialmente urbanizzata). L'attività edificatoria nelle zone omogenee citate è regolata dagli articoli 14 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC del Comune di Siamaggiore.

In base al Piano Paesaggistico Regionale, adottato con Deliberazione n. 22/3 del 24/05/2006, i lotti di cui trattasi ricadono nell'ambito di paesaggio n. 9 "Golfo di Oristano" - componenti di paesaggio ambientale "Colture erbacee specializzate", definite dall'art. 28 delle NTA del PPR e normate dall'art. 29 del PPR.

In riferimento alla deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 71 del 31/08/2020 di "Presenza d'atto studio di compatibilità idraulica esteso a tutto il territorio del Comune di Siamaggiore ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle NTA del PAI e studio di variante al PAI ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PAI", i terreni in questione non sono soggetti alle prescrizioni delle NTA del PAI.

In base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) i terreni oggetto di perizia non sono soggetti alle misure di salvaguardia previste dalle vigenti N.A. del P.A.I. e non ricadono in una zona a pericolosità idraulica e/o in aree a pericolo geomorfologico, in quanto classificate Hg0 (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi)



Non sussistono vincoli in merito alla Legge 21/11/2000 n. 353 (vincoli sui terreni percorsi dal fuoco).

I terreni non risultano gravati da uso civico (determinazione Argea n. 7074 dell'11/12/2018).

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, si precisa che

“l'elencazione dei vincoli suindicati non deve intendersi esaustiva in quanto il Comune di Siamaggiore non dispone di un sistema cartografico aggiornato e di un software specifico che consenta l'individuazione di tutti i vincoli presenti nell'area imposti da Enti terzi”.

Si precisa che le aree oggetto di stima erano soggette ai vincoli delle limitazioni militari di cui al Decreto n. 7 del 15/02/2006, imposti a protezione della Stazione radio goniometrica di Siamaggiore, vincolo non più vigente dal 15/02/2021, vedi comunicazione del 14° reparto infrastrutture del 23/07/2025 (allegato 6).

5. Descrizione e consistenza degli immobili

L'area in cui sono ubicati i terreni oggetto della presente ricade nel Comune di Siamaggiore (OR), lungo la Strada Statale 131, in prossimità del km 100, con accesso dalla strada complanare Est e dalla Strada Provinciale 12; la viabilità al contorno risulta ben strutturata e rende i lotti facilmente raggiungibili.

I terreni oggetto di perizia, delimitati da una recinzione costituita da paletti e rete metallica, divelta in alcuni punti, hanno andamento prevalentemente pianeggiante, con qualche lieve dislivello, e sono ricoperti da vegetazione spontanea di tipo erbaceo e arbusti di piccole dimensioni.

6. Stima del valore dei beni e conclusioni

La stima dei terreni sopra descritti è stata effettuata previa l'effettuazione di specifiche analisi svolte dal sottoscritto. Alla luce delle informazioni raccolte, si è ritenuto opportuno utilizzare il "valore di mercato" come criterio di stima degli immobili. Ai fini della scelta del metodo estimativo, si è proceduto ad una serie di indagini preventive, aventi lo scopo di raccogliere dati numerici precisi provenienti direttamente dal mercato. In particolare, si è accertata la vasta disponibilità di lotti liberi nella stessa zona, aventi caratteristiche analoghe a quelli in vendita, e risultanti invenduti o comunque inutilizzati. Infine, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione gli esiti delle vendite all'asta effettuate dalla procedura concorsuale dal 2012 al 2021, tutte risultate deserte, che testimoniano uno scarso interesse del mercato nei confronti dei beni in oggetto, seppure proposti a prezzi più che vantaggiosi:

- Asta del 12/04/2012 al prezzo di € 310.000,00
- Asta del 04/06/2013 al prezzo di € 232.500,00
- Asta del 18/12/2014 al prezzo di € 174.375,00
- Asta del 17/05/2018 al prezzo di € 130.782,00
- Asta del 09/07/2018 al prezzo di € 106.226,00
- Asta del 12/11/2020 al prezzo di € 84.981,00
- Asta del 01/03/2021 al prezzo di € 67.985,00.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di poter stimare il valore attuale dell'area a corpo in **€ 80.000,00 (euro ottantamila/00).**

La presente perizia si compone di n. 8 pagine, oltre al verbale di giuramento e ai seguenti allegati:

Allegato 1 – Visure;



Allegato 2 – Nota di trascrizione della compravendita n. 11 del 23/11/1999;

Allegato 3 – Nota di trascrizione della compravendita n. 7 del 29/02/2000;

Allegato 4 – Note delle iscrizioni e trascrizioni;

Allegato 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato 6 – Comunicazione cancellazione vincolo militare.

Cagliari, li 24/09/2025

Il perito
[Signature]

8276/25 VG.
2016/25 CROD.



TRIBUNALE DI CAGLIARI

L'anno 2025 il giorno 07 del mese di OTTOBRE in Cagliari

nella cancelleria dell'intestato tribunale innanzi al IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Maria Santu

è personalmente comparso/a il/la Sig. LUCA ATZENI

nato/a a CAGLIARI il 26/08/83 residente a ASSESSORI

in via CAUDROUSAI 1° 41 il quale chiede di voler asseverare

con giuramento la relazione di perizia che precede, il sottoscritto aderendo

alla richiesta, previe ammonizioni di rito, deferisce al comparente il

giuramento che presta ripetendo la formula " **Giuro di avere bene e**

fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far

conoscere la verità".

Del che è verbale.

Corrisposti € 3.92

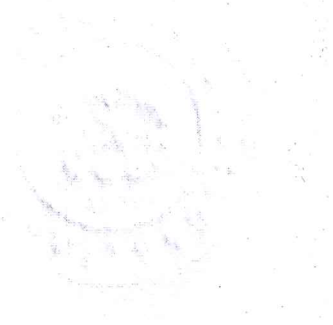
A mezzo marche semplici

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Maria Santu



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI SIAMAGGIORE

Provincia di Oristano

Servizio Tecnico e Vigilanza

Via San Costantino n°2 – 09070 Siamaggiore (OR) - C.F. / P.IVA: 00070840954
Tel. 0783/3443203

mail: protocollo@comune.siamaggiore.or.it - pec: protocollo@pec.comune.siamaggiore.or.it

Prot. n. 2782 del 03/06/2025

Imposta di Bollo
assolta in modalità
virtuale DM 10/11/2011
Numero identificativo:
01231245932488
€ 16,00

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 7/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta presentata in data 08/05/2025, Prot. n. 2372, dal Sig. CADDEO CORRADO, nato ad Oristano il 29/01/1962, cod. fisc. CDDCRD62A29G113F,

in qualità di commissario liquidatore della

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n° 47;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001;

Vista la L.R. n. 8 del 25/11/2004 e successivi atti;

Visti gli atti d'Ufficio;

DICHIARA E CERTIFICA

- 1 - che sul territorio comunale di Siamaggiore non vigono i vincoli di cui alla legge 29.10.1993, n.428;
- 2 - che il terreno sito in Siamaggiore, distinto in Catasto al Foglio 1 con i mappali 358 (parte), 486 (parte), 488 (parte), è classificato dal PIANO URBANISTICO COMUNALE, nelle seguenti zone omogenee:

- **Zona G: Servizi generali:** Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale.
- **Zona D: Sottozona D2:** Sottozona regolamentata dal Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) già parzialmente urbanizzata;

L'attività edificatoria nelle zone omogenee citate è regolata dalle seguenti norme:

Art. 21 - ZONE G - SERVIZI GENERALI.

La zona G potrà essere edificata per impianti e servizi di interesse generale pubblici o privati, quali attività sportive e ricreative, culturali, di ristorazione, di trattenimento e spettacolo e strutture ricettive.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq che potrà essere incrementato fino a 1,00 mc/mq previa predisposizione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il Comune può concedere l'autorizzazione per la predisposizione di piani attuativi di iniziativa privata intesi a realizzare attrezzature o impianti di pubblico interesse con l'indice territoriale incrementato fino a 1,00 mc/mq., previa approvazione della finalità dell'iniziativa che sarà rivolta al servizio della collettività e che sia da considerare sostitutiva della pubblica iniziativa.

I piani attuativi saranno predisposti come piani di lottizzazione.

Le aree per le dotazioni di uso pubblico da cedere al Comune saranno riservate in misura non minore del 15% della superficie territoriale.

Per le distanze dal confine e fra i fabbricati si osservano le norme stabilite per la zona C (art. 12).

L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 10.50, elevabile a seconda delle esigenze, con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 14 - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE (P.I.P).

E' la zona regolamentata dal Piano degli insediamenti produttivi, per la quale sono da applicare le specifiche norme di attuazione vigenti, alle quali si rinvia.

In caso di varianti saranno rispettate le norme del seguente articolo 15.

3 - che il terreno sito in Siamaggiore, distinto in Catasto al Foglio 1 con i mappali 359 e 360, è classificato dal PIANO URBANISTICO COMUNALE, nella seguente zona omogenea:

- **Zona G: Servizi generali:** Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale.

L'attività edificatoria nella zona omogenea citata è regolata dalle seguenti norme:

Art. 21 - ZONE G - SERVIZI GENERALI.

La zona G potrà essere edificata per impianti e servizi di interesse generale pubblici o privati, quali attività sportive e ricreative, culturali, di ristorazione, di trattenimento e spettacolo e strutture ricettive.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq che potrà essere incrementato fino a 1,00 mc/mq previa predisposizione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il Comune può concedere l'autorizzazione per la predisposizione di piani attuativi di iniziativa privata intesi a realizzare attrezzature o impianti di pubblico interesse con l'indice territoriale incrementato fino a 1,00 mc/mq., previa approvazione della finalità dell'iniziativa che sarà rivolta al servizio della collettività e che sia da considerare sostitutiva della pubblica iniziativa.

I piani attuativi saranno predisposti come piani di lottizzazione.

Le aree per le dotazioni di uso pubblico da cedere al Comune saranno riservate in misura non minore del 15% della superficie territoriale.

Per le distanze dal confine e fra i fabbricati si osservano le norme stabilite per la zona C (art. 12).

L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 10.50, elevabile a seconda delle esigenze, con delibera del Consiglio Comunale.

NORMATIVA REGIONALE

Si precisa che le suindicate norme urbanistiche possono essere modificate dal Piano Paesaggistico Regionale: Deliberazione n. 22/3 del 24/05/2006 di adozione del Piano Paesaggistico Regionale. Primo ambito omogeneo – Area Costiera, L.R. n. 8 del 25/11/2004 e successivi atti; e dalla L.R. n. 4 del 23/10/2009 e successivi atti.

PPR

Il terreno sito in Siamaggiore, distinto al Catasto al foglio 1 mappali 358, 359, 360, 486, 488 è inserito nell'ambito di paesaggio n°9 "Golfo di Oristano, le componenti di paesaggio ambientale individuata è "Colture erbacee specializzate" sono definite dall'art. 28 delle NTA del PPR e normate dall'art. 29 del PPR.

NORME DI SALVAGUARDIA

In riferimento alla **deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri delle Giunta Comunale n. 71 del 31/08/2020** di "Presenza d'atto studio di compatibilità idraulica esteso a tutto il territorio del Comune di Siamaggiore ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle NTA del PAI e studio di variante al PAI ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PAI", il terreno sito in Siamaggiore, distinto in Catasto al Foglio **1 mappali 358, 359, 360, 486, 488**, non è soggetto alle prescrizioni delle NTA del PAI.

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA) - TITOLO V NTA PAI
(aggiornamento dicembre 2023)

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni, di seguito PGRA, è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (di seguito denominato D.lgs. 49/2010) ed è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio della regione Sardegna.

Il terreno di cui al foglio **1 mappali 358, 359, 360, 486, 488** non è soggetto alle misure di salvaguardia previste dalle vigenti N.A. del P.A.I., in quanto non ricade in una zona a pericolosità idraulica e non ricade in aree a pericolo geomorfologico è classificato **Hg0** (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi)

Non sussistono vincoli in merito alla Legge 21/11/2000 n. 353 (vincoli sui terreni percorsi dal fuoco).

Il terreno non risulta gravato da uso civico (determinazione Argea n. 7074 dell'11/12/2018).

L'elencazione dei vincoli suindicati non deve intendersi esaustiva in quanto il comune non dispone di un sistema cartografico aggiornato e di un software specifico che consenta l'individuazione di tutti i vincoli presenti nell'area imposti da Enti terzi.

Il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia in carta resa legale per usi consentiti dalla legge.

Siamaggiore, il 03/06/2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico

(Ing. Angelo Coghe)

ANGELO
COGHE
03.06.2025
08:47:07
GMT+02:00