



# TRIBUNALE DI CAGLIARI



## PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA

Presso la CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI



## CONSULENZA TECNICA NEI PROCEDIMENTI

n° 209/210/211/212/2024 SIEP – 11/12/13/14/2024 P.G. – C.P.



## VOLUME 2

### Beni immobili in Sestu, San Sperate ed Elmas



IL PROCURATORE GENERALE



**Dott. Luigi Patronaggio**



Amministratori Giudiziari



**Dott. Pierpaolo Argiolas**

**Dott. Roberto Dessy**



**Dott. Alberto Picciau**



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Giovanni Piga



Cagliari, aprile 2026





1 Premessa	3
2 Operazioni preliminari e acquisizione documentazione	5
3 Descrizione degli immobili e rispettivo inquadramento urbanistico e catastale	8
3.1 Sestu – fabbricato con terreni, descrizione,	10
3.2 San Sperate - fabbricati e terreni, descrizione	25
3.2.1 Unità abitativa via Giardini 9, subalterno 4,	27
3.2.2 Unità abitativa vico Giardini 9, subalterno 1,	30
3.2.3 Tre terreni agricoli,	33
3.3 Elmas – due terreni agricoli	
4 Riepilogo valori	51
5 Conclusioni	52



## **1 PREMESSA**

Il sottoscritto Giovanni Piga, perito estimativo, con studio corrente in Cagliari nella Via Pasquale Cugia n. 35, codice fiscale PGIGNN62E19B354H, PEC [giovanni.piga@arubapec.it](mailto:giovanni.piga@arubapec.it),

- iscritto all'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari per la stima di immobili;
- iscritto con il n. 308 all'albo dei Periti ed Esperti per stime immobiliari tenuto dalla CCIAA di Cagliari;
- iscritto alla sezione degli Agenti Immobiliari della CCIAA di Cagliari REA 150508;
- collaboratore OMI dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma e Tecnoborsa - Banca d'Italia per la stima e l'andamento del mercato immobiliare,

veniva nominato in data 8 gennaio 2025 dai dottori commercialisti **Pierpaolo Argiolas, Roberto Dessy ed Alberto Picciau**, con studio in Cagliari, in qualità di Amministratori Giudiziari nei Procedimenti Penali n° 209/210/211/212/2024 SIEP – 11/12/13/14/2024 P.G. – C.P. della Procura della Repubblica di Cagliari presso la Corte d'Appello, C.T.U. per la stima di mercato dei beni immobili siti in Pula, Sestu, San Sperate ed Elmas oggetti di confisca nei succitati procedimenti penali.

Si riporta che in data 3 luglio 2017 avevo proceduto al deposito della perizia di stima nell'ambito del procedimento penale e della misura di prevenzione

n°8/2016 della Sezione Penale del Tribunale di Cagliari, avente ad oggetto immobili in Pula ed in Sestu indicati nella presente relazione tecnica, beni all'epoca sottoposti alla misura cautelare.

Conseguentemente alla confisca si rende necessario aggiornare le perizie con stime a prezzi di mercato attuale ed inserendo anche i beni in San Sperate ed Elmas, in quanto a suo tempo le valutazioni vennero determinate sui costi di costruzione coerentemente alle esigenze della procedura.

È inoltre opportuno aggiornare le visure ipocatastali.

Per tale motivo i committenti Dott. Pierpaolo Argiolas, Dott. Roberto Dessy e Dott. Alberto Picciau, hanno provveduto, previa istanza all'Ill.mo Procuratore Generale Dott. Luigi Patronaggio, a conferirmi l'incarico per aggiornare le perizie, a suo tempo formate, con:

- a) l'indicazione, lo stato e la consistenza dei singoli beni ovvero delle singole aziende, nonché i provvedimenti da adottare per la liberazione dei beni confiscati;*
- b) il presumibile valore di mercato dei beni;*
- c) gli eventuali diritti di terzi sui beni sequestrati.*

Rilevato che la consistenza del patrimonio immobiliare confiscato ricade su quattro Comuni della Città Metropolitana di Cagliari e precisamente Pula, Sestu, San Sperate ed Elmas si ritiene, per semplicità di esposizione e di lettura, di suddividere in due parti la relazione tecnica seguendo il principio della territorialità, perciò il fascicolo n. 1 analizzerà i beni in Pula ed il fascicolo n. 2 rispettivamente quelli in Sestu, San Sperate ed Elmas.



## **2 OPERAZIONI PRELIMINARI E ACQUISIZIONE**



### **DOCUMENTAZIONE.**

In ossequio all'incarico conferitomi, si è provveduto all'aggiornamento delle formalità relative ai beni in Sestu e della ispezione delle formalità relative ai beni in San Sperate ed Elmas ed inoltre si è anche provveduto alla richiesta di accesso agli atti e dei rispettivi Certificati di Destinazione Urbanistica presso gli UTC di competenza territoriale e dalle verifiche catastali con la richiesta delle nuove visure, planimetrie e mappe.

Da tale attività si appura che i beni immobili confiscati in Sestu, San Sperate ed Elmas sono ubicati in agro dei rispettivi Comuni e quelli in San Sperate risultano anche all'interno del centro urbano e nell'intero vengono riepilogati nel sottostante elenco:

**SESTU – Diritto di nuda proprietà**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





**SAN SPERATE- Diritto di proprietà**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**ELMAS – Diritto di proprietà**

**Piena proprietà di due terreni** accorpati tra loro identificati in Catasto al

**Foglio 1 mappali 878 e 880;**



Detti immobili sono meglio identificati e descritti nei paragrafi che seguono

iniziando con i beni in Sestu per poi proseguire

con i beni in San Sperate e concludendo con i terreni in Elmas.



\*\*\*\*\*





### 3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E RISPETTIVO



#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

##### **3.1 Sestu - Fabbricato con terreni. Descrizione**



Da una attenta analisi dei documenti agli atti e dalle diverse indagini che ho effettuato si evince che gli immobili oggetto di consulenza si trovano in agro del Comune di Sestu in località “Seurru”.



Nello specifico si tratta di un corpo di fabbrica indipendente ed isolato ad uso di civile abitazione articolato su un piano fuori terra ed uno interrato e completato dal giardino circostante dove si rinvengono una tettoia, una piscina e la rete viaria interna di collegamento (rilievo n. 1)



Si riporta che il lotto dove insiste la villa ed i restanti terreni ricadenti nella confisca sono accorpati tra loro costituendo un unico contesto (rilievo n. 2).



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Rilievo n. 1 immagine casa e giardino

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



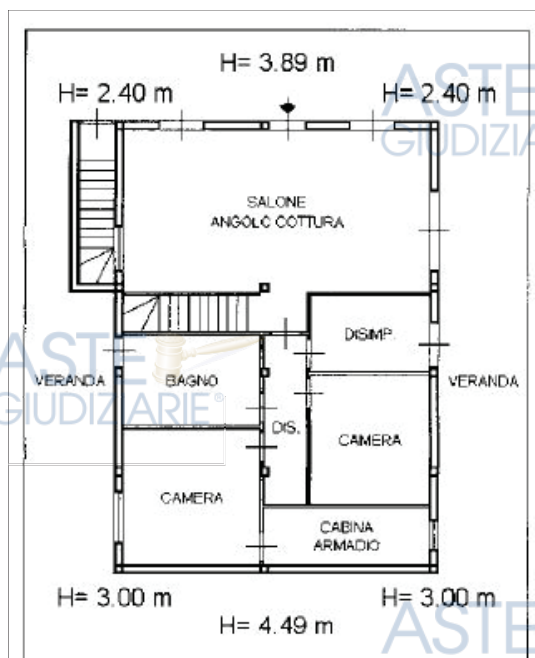
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n. 2 immagine casa e terreni

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

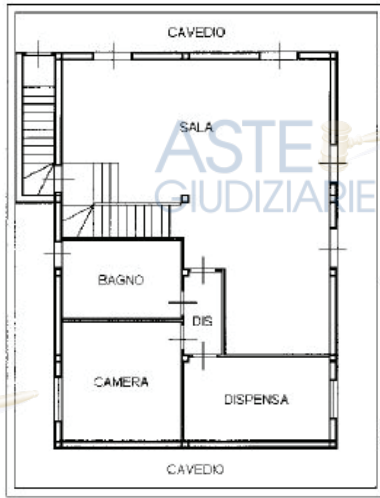
Mapa n. 1 rappresentazione catastale piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE® 9

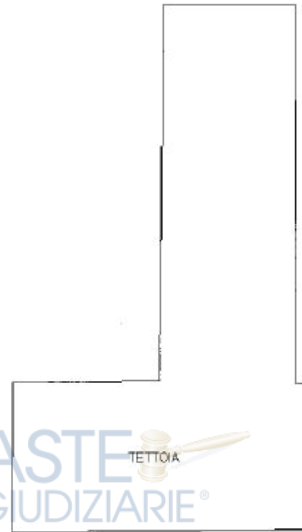
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Piano Interrato  
H= 2.75 m



Piano Terra



Mapa n. 2 Piano interrato

tettoia piano terra



Mapa n. 3 terreni





**Inquadramento urbanistico del fabbricato**

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Su19b 2 Sub 3 [Redacted] P

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]





[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]





**Inquadramento urbanistico dei terreni**



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**Identificativo catastale del fabbricato**

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

**Identificativo catastale dei terreni**



[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE 17

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Stato di occupazione**

[REDACTED]



**Confini**

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



**Consistenza**

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

<b>SUPERFICI</b>	<b>CONSISTENZA</b> in mq ca.	<b>Coeff.</b>	<b>MQ</b>
lorda PT	128	1	128
lorda P. Interrato	128	0,5	64
Veranda e loggiato	102	0,3	30,60
Tettoia	84	0,2	16,80
Giardino libero	414	0,1	41,40
	3.172	0,01	31,72
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		Arrotondamento + 0,48	312,52 <b>313,00</b>

<b>CONSISTENZA CATASTALE</b>	<b>CONSISTENZA CATASTALE</b>	<b>TOTALE MQ</b>
Vigneti mq 13.847	Seminativo mq. 1.360	15.207





**PROVENIENZA E FORMALITA'**

**Provenienza del bene**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Unità negoziale n. 1**

*Immobilabile n. 1*

[REDACTED]

*Immobilabile n. 2*

[REDACTED]

*Immobilabile n. 3*

[REDACTED]

*Immobilabile n. 4*

[REDACTED]





*Immobilità n. 6*



*Immobilità n. 7*



*Immobilità n. 8*



*Immobilità n. 9*



*Immobilità n. 11*



*Immobilità n. 12*





**SOGGETTI**

**A favore**

**Soggetto n 1 in qualità di FAVORE**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**Contro**

**Soggetto n 1 in qualità di CONTRO**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Criterio di stima e valutazione dell'unità abitativa e relative**



**pertinenze e dei terreni**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2**

**Attenzione: Quotazioni non disponibili per**

**Provincia: : CAGLIARI**

**Comune: SESTU**

**Zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO**

**Tipologia: Residenziale**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI  
Comune: SESTU  
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO  
Codice di zona: D1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2000	L	5,8	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	4	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2000	L	5,8	7,5	L



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI  
Comune: SESTU  
Fascia/zona: Suburbana/EX STATALE 131 - CORTEXANDRA - MORE CORRAXE  
Codice di zona: E2  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Centri commerciali  
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1900	L	5,2	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	3,5	5	L



€ 400,00



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Conteggio:**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED] 125.200,00

[REDACTED] 53.224,50

[REDACTED] euro 178.424,50

[REDACTED] 39 anni

[REDACTED] 34

[REDACTED] . 151.660,83

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED] euro 26.763,67

[REDACTED] 27.000,00

**3.2 San Sperate – fabbricati e terreni, descrizione.**

ASTE  
GIUDIZIARIE 24

ASTE  
GIUDIZIARIE



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



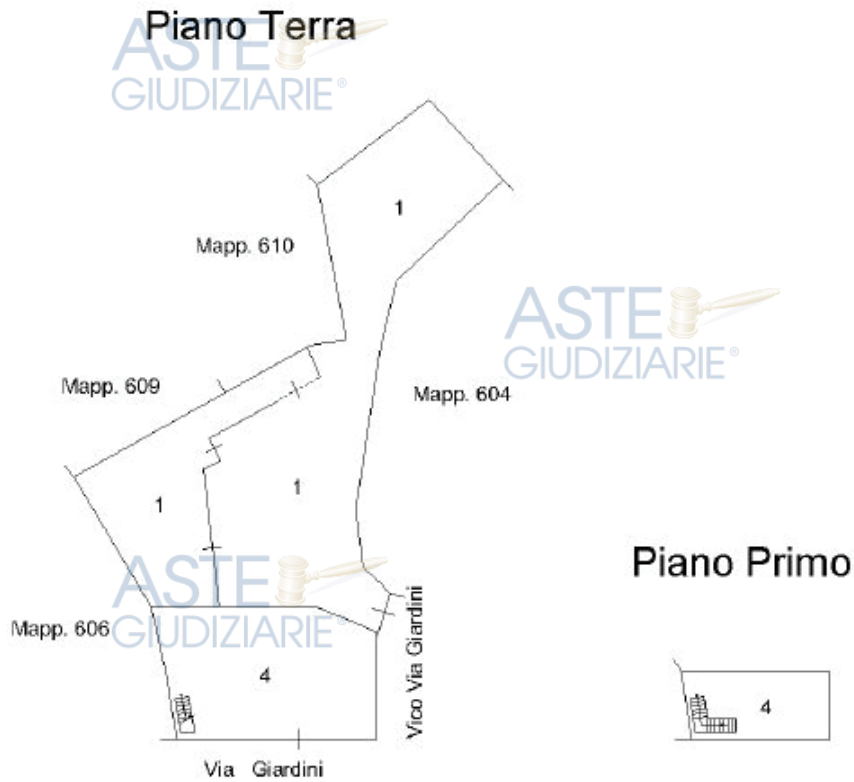
**Unità abitative**

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]



*Rappresentazione dei subalterni 1 e 4*



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted]

[Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Rilievo n. 1 *panoramica*

ASTE  
GIUDIZIARIE 26

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**3.2.1 Unità abitativa via Giardini n. 9 - subalterno n. 4**

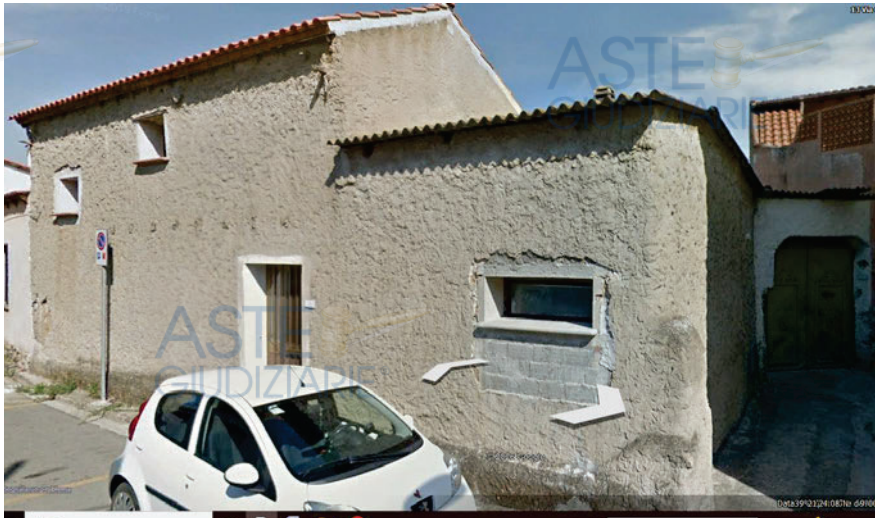
ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



*Rilievo n. 2 prospetto subalterno 4 e ingresso sub 1*

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Mappa n. 1 rappresentazione catastale



### Inquadramento urbanistico del fabbricato

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

**Identificativo catastale del subalterno 4**

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[Redacted text block]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[Redacted text block]

ASTE GIUDIZIARIE Stato di occupazione

ASTE GIUDIZIARIE

[Redacted text block]

Confini

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[Redacted text block]

3.2.2 Unità abitativa vico Giardini - subalterno n. 1

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[Redacted text block]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[Redacted text block]

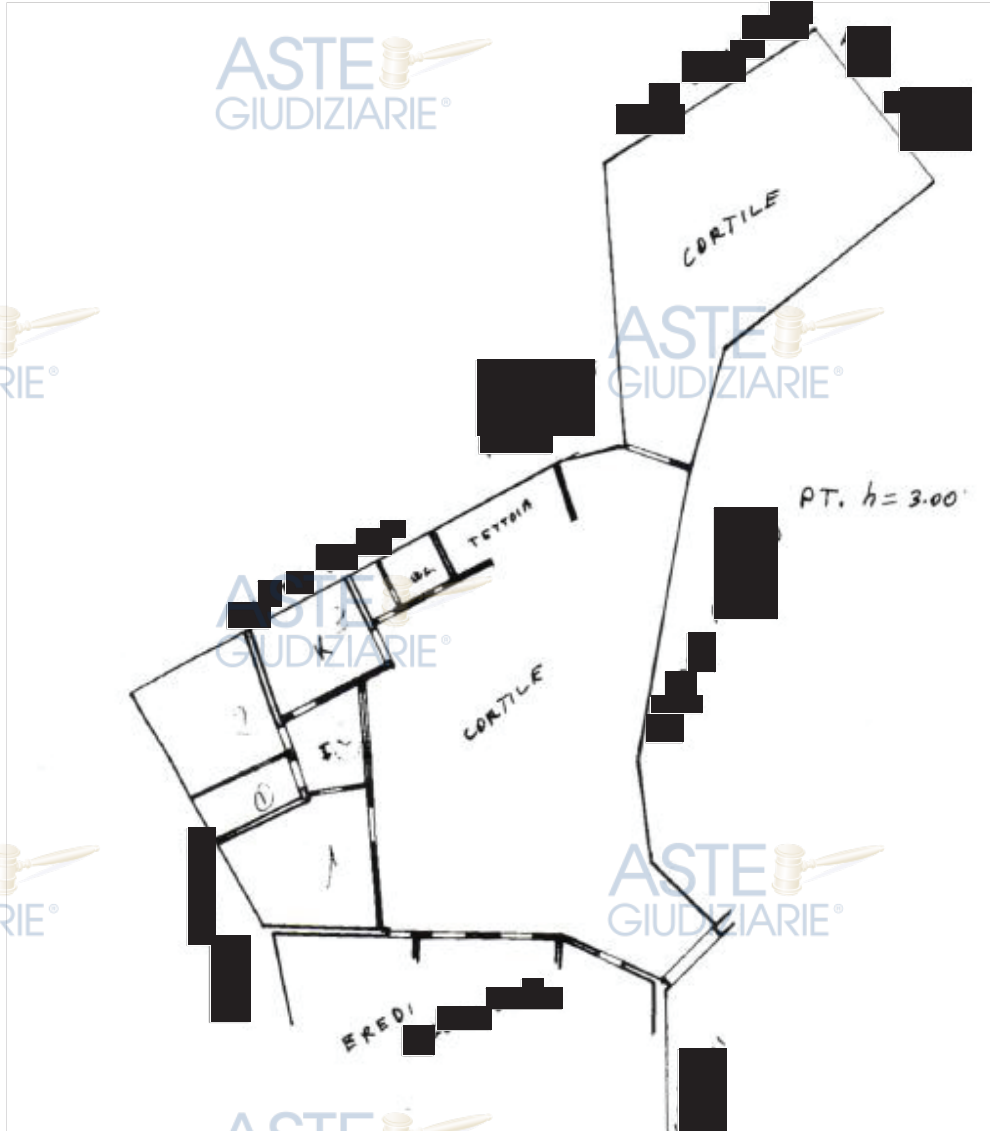
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

[Redacted text block]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Mapa n. 2 rappresentazione c tastale

**Inquadramento urbanistico del fabbricato**



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





**Identificativo catastale del subalterno 1**



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



**Stato di occupazione**

[Redacted]



**Confini**



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Consistenza delle due unità**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

UNITA'	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Sub 1 coperto	78	1	78
Sub 1 cortile	13	1	13
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>91</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE

UNITA'	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
Sub 4 P.Terra	112,60	1	112,60
Sub 4 soffitta	39,77	0,50	19,88
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		Arrotondamento -0,48	<b>132,48 132,00</b>

**3.2.3 Terreni agricoli**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





Rilievo n. 2



**Inquadramento urbanistico dei terreni**

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



**Identificativo catastale dei terreni**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Stato di occupazione**



[REDACTED]

**Confini**

[REDACTED]

**Consistenza**

CONSISTENZA CATASTALE	TOTALE MQ
Seminativo mq. 900	900



**PROVENIENZA E FORMALITA'**

**Provenienza dei beni**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**UNITA' NEGOZIALI**

**Unità negoziale n. 1**

*Immobile n. 1*



**Unità negoziale n. 2**

*Immobile n. 1*



**Unità negoziale n. 3**

*Immobile n. 1*



*Immobile n. 2*



*Immobile n. 3*



**SOGGETTI**

**A favore**

**Soggetto n 1 in qualità di FAVORE**



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Contro**

**Soggetto n 1 in qualità di CONTRO**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Criterio di stima e valutazione**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2**

Provincia: CAGLIARI

Comune: SAN SPERATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1650	L	4,5	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	3,2	4,2	L

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**Conteggio:**

[REDACTED] € 54.600,00,

€ 18.200,00



[REDACTED] € 92.400,00

[REDACTED] € 1.080 [REDACTED] € 60,00

[REDACTED] € 110.660,00



[REDACTED]





### 3.3 Elmas – terreni, descrizione.

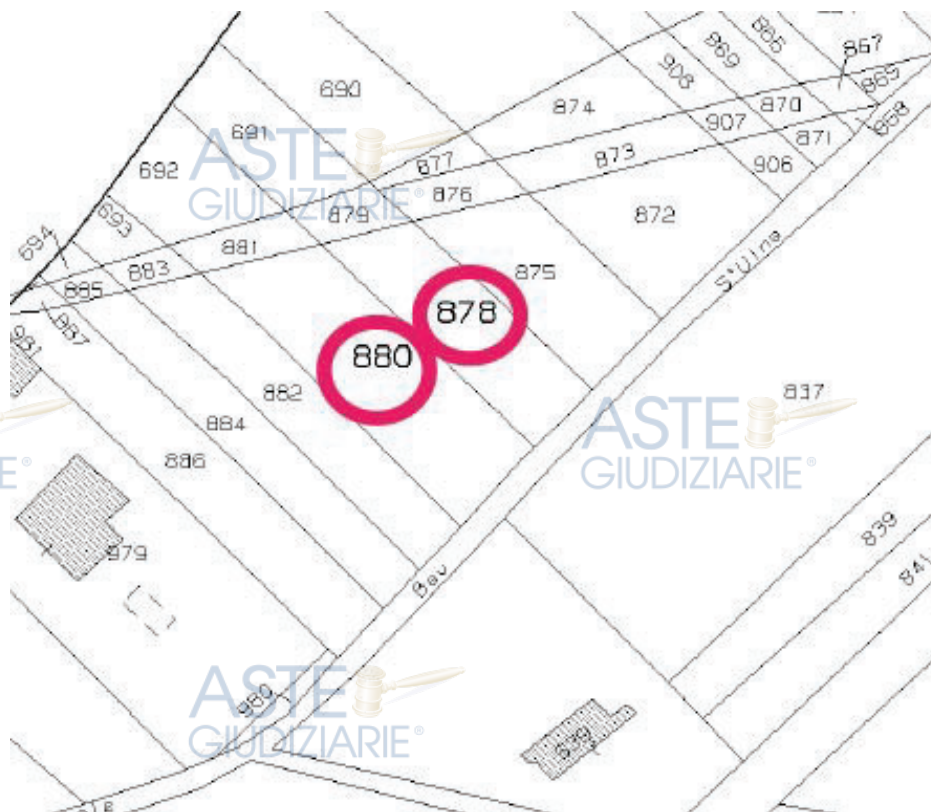


Dagli accertamenti effettuati è emerso che nella consistenza dei beni confiscati ricadono due terreni siti in agro di Elmas per la quota dell'intera proprietà.



Sono accorpati tra loro ed a giacitura pianeggiante .

Si raggiungono dalla via sa Bruvurera con cui confinano e sono in prossimità del raccordo tra la SS 130 e la SP 2



Mapa n. 2 rappresentazione catastale



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Mappa n. 2 rappresentazione su catastale*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Mappa n.3 rappresentazione su catastale*

ASTE  
GIUDIZIARIE® 45

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Inquadramento urbanistico dei terreni



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica del Comune di Elmas con il n. 36/2025, che si allega alla presente relazione con il n. "15" con i relativi allegati si:



### CERTIFICA

che l'immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune Censuario di Elmas, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, ricade nel:

#### ◆ FOGLIO 1 PARTICELLA 878

Piano Urbanistico Comunale di Elmas

- E3a, Aree utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica. (Articoli: Art. 9);

Aree Percorse da incendi (2005-2024) - Sardegna

- (parte) ALTRO 2011, ALTRO 2011 (Articoli: 5, 6, 7, 8);

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale - Comprensorio di Bonifica

- CA, Cagliari;

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale - Comprensorio Irriguo

- (parte) ELME, Elmas E;

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale - Manufatti irrigui

- (parte) Id, Idrante;

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale - Rete irrigua

- (parte) Coc, Condotta comiziale;

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale – Uffici di Zona

- (parte) ELMD, Elmas D;

PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI\_PGPA\_PSFF) - Rev. 2023 Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGPA e studi comunali

- Hi1, Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: Art. 23, Art. 30)



Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Colture erbacee specializzate, Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30);

Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili. A seguito della pubblicazione sul BURAS della Legge regionale n. 20 del 5 dicembre 2024 “Misure urgenti per l'individuazione di aree e superfici idonee e non idonee all'installazione e promozione di impianti a fonti di energia rinnovabile (FER) e per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi” si sta procedendo alla predisposizione dei nuovi tematismi aggiornati

- AAPQ, Aree agricole interessate da produzioni di qualità;

Aree Idonee e Zone di Accelerazione - GSE

- Aree Idonee altre fonti FER, Aree Idonee all'installazione di altre Fonti di Energie Rinnovabili;

- Aree Idonee FTV a terra, Aree Idonee all'installazione di Impianti Fotovoltaici con moduli collocati a terra;

- Aree Idonee FTV su tetto, Aree Idonee all'installazione di Impianti Fotovoltaici con moduli collocati su tetto.

#### ❖ FOGLIO 1 PARTICELLA 880

Piano Urbanistico Comunale di Elmas

- E3a, Aree utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica. (Articoli: Art. 9);

Aree Percorse da incendi (2005-2024) - Sardegna

- (parte) ALTRO 2011, ALTRO 2011 (Articoli: 5, 6, 7, 8);

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale - Comprensorio di Bonifica

- CA, Cagliari;

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale - Comprensorio Irriguo

- (parte) ELME, Elmas E;

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale - Rete irrigua

- (parte) Coc, Condotta comiziale;

Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale - Uffici di Zona

- (parte) ELMD, Elmas D;

PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI\_PGPA\_PSFF) - Rev. 2023 Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGPA e studi comunali

- Hi1, Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: Art. 23, Art. 30)

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Colture erbacee specializzate, Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30);

Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili. A seguito della pubblicazione sul BURAS della Legge regionale n. 20 del 5 dicembre 2024 "Misure urgenti per l'individuazione di aree e superfici idonee e non idonee all'installazione e promozione di impianti a fonti di energia rinnovabile (FER) e per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi" si sta procedendo alla predisposizione dei nuovi tematismi aggiornati

- AAPQ, Aree agricole interessate da produzioni di qualità;

Aree Idonee e Zone di Accelerazione - GSE

- Aree Idonee altre fonti FER, Aree Idonee all'installazione di altre Fonti di Energie Rinnovabili;

- Aree Idonee FTV a terra, Aree Idonee all'installazione di Impianti Fotovoltaici con moduli collocati a terra;

- Aree Idonee FTV su tetto, Aree Idonee all'installazione di Impianti Fotovoltaici con moduli collocati su tetto.

Si informa che è possibile prendere visione delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sul sito web del Comune di Elmas [33-Norme-di-attuazione.pdf](http://33-Norme-di-attuazione.pdf) (elmas.ca.it)

### Identificativo catastale dei terreni

I terreni risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del

Territorio, Comune censuario di Elmas, Catasto dei Terreni al

**Foglio 1, particella 878, qualità Orto irriguo di classe 3, R.D. € 7,47**

**R.A. € 3,86, superficie 482 mq, allegato n. 16 immobile n. 1;**



Foglio 1, particella 880, qualità Orto irriguo di classe 3, R.D. €. 11,26



R.A. €. 5,82, superficie 727 mq, allegato n. 16 immobile n. 2;

Intestazione attuale dell'immobile: **ERARIO DELLO STATO (80207790587)**

**Diritto di: piena proprietà** è coerente alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari,



La mappa catastale si allega alla presente relazione con il numero "17".



### **Stato di occupazione**



Non è stato possibile verificare lo stato di occupazione.

### **Confini**

I terreni confinano via sa Bruvurera,



### **Consistenza**



CONSISTENZA CATASTALE	TOTALE MQ
Orto irriguo mq. 1.209	1.209



## **PROVENIENZA E FORMALITA'**

### **Provenienza dei beni**



Tutte le unità immobiliari sono pervenute all'ERARIO DI STATO per il

diritto di piena proprietà per giusto e legittimo titolo quale:

### **DECRETO DI CONFISCA,**



pubblico ufficiale: Procura Generale presso Corte d'Appello Cagliari in data 31 ottobre 2024, repertorio n. 209/2024,



trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 13 novembre 2024, Registro Generale n. 36474, Registro particolare n. 28333.

Decreto che contiene 3 Unità negoziali 1 soggetto a favore e 3 soggetti contro e detti terreni sono riportati nell'unità negoziale n. 1:

## **UNITA' NEGOZIALI**

### **Unità negoziale n. 1**

*Immobile n. 1*

*Comune* D399 – ELMAS (CA)

*Catasto* TERRENI **Foglio 1 Particella 878**

*Natura* T -Terreno, *Consistenza* 4 are 82 centiare

*Immobile n. 2*

*Comune* D399 – ELMAS (CA)

*Catasto* TERRENI **Foglio 1 Particella 880**

*Natura* T -Terreno, *Consistenza* 7 are 27 centiare

## **SOGGETTI**

**A favore**

**Soggetto n 1 in qualità di FAVORE**

**ERARIO DELLO STATO sede ROMA (RM)**

**Codice fiscale 80207790587**

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**Contro**

**Soggetto n 1 in qualità di CONTRO**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

### **Criterio di stima e valore**

I due terreni ricadono in buona posizione ed inoltre facilmente raggiungibili e per la stima mi avvalgo anche della pubblicazione OMI di cui l'ultima risale al 2007 e i terreni in Elmas non vengono contemplati in quanto provengono da Cagliari e quindi si ritiene giusto collocarli nella regione agraria n. 12 – Campidano di Cagliari ed il valore di orto irriguo è di €. 25.063,00/Ha. Per la loro posizione e per quanto riportato nel CDU ritengo equo il valore medio di euro 6,00/mq.

### **Conteggio:**

terreni mq 1.209 x €. 8 = **€ 9.672,00** arrotondato ad **euro 9.700,00**

## **4. RIEPILOGO**

[REDACTED]

[REDACTED] **euro 147.360,00**

[REDACTED]

[REDACTED]

Sestu loc. Seurru nuda proprietà	valore euro 27.000,00
San Sperate via Giardini sub 4	valore euro 92.400,00
San Sperate via Giardini sub 1 quota di 1/3	valore euro 18.200,00
San sperate terreni quota di 4/72	valore euro 60,00
Elmas terreni	valore euro 9.700,00

## **5.CONCLUSIONI**

ASTE  
GIUDIZIARIE 51

ASTE  
GIUDIZIARIE



Avendo espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione che risponde all'oggetto dell'incarico affidatomi dai Liquidatori Dott. Pierpaolo Argiolas, Dott. Roberto Dessy e Dott. Alberto Picciau restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare



La stessa è costituita da n. 52 (*cinquantadue*) pagine numerate e firmate digitalmente e ne costituiscono parte integrante n. 11 (*undici*) allegati cartacei.



Cagliari, li \_\_\_\_\_ aprile 2025



IL C.T.U.

(Giovanni Piga)

