



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI BRESCIA**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE**



Procedura: **Liquidazione del Patrimonio n. 84-85/2021**

Creditore:

Liquidatore.: **Dott. Francesco Curone**



Olbia 11 giugno 2026



Geometra Enrico Manca
Studio via Veronese n. 2
07026 - Olbia (SS)

Il CTU



PREMESSA

Conferimento incarico professionale

Il sottoscritto Enrico Manca, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3082 ed al n° 6 dell'albo dei CTU del Tribunale di Tempio Pausania, con studio professionale in via Veronese n. 2, Olbia (SS), a seguito di nomina ricevuta in data 17/04/2026, redige, la seguente relazione di perizia estimativa.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

In ossequio all'incarico, sono state eseguite le seguenti attività:
Reperimento Documentazione Urbanistica presso il Comune di Olbia;
Reperimento Documentazione tramite la piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, e della Conservatoria dei Registri immobiliari;
Sopralluogo immobile, avvenuto in data 10 giugno 2026;
Stesura e collazione della relazione di consulenza tecnica.

Tutto ciò premesso e in base a tutti gli elementi raccolti, si redige la seguente relazione di perizia estimativa:

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Identificazione :

Dagli accertamenti effettuati:

L'immobile, a seguito di Atto Pubblico di Divisione e Donazione redatto dal Notaio Fabio Papaccio di Olbia in data 21/11/2025 con Repertorio n. 102073 e Raccolta n. 50603, registrato ad Olbia in data 19/12/2025 al n. 8625 e trascritto in Tempio Pausania ai nn. 11806/11807 del Registro particolare e nn. 15970/15971 del Registro generale, risulta di **proprietà per la quota 1/1** di:

(vedasi allegato1_atto donazione divisione del 21/11/2025)

Il bene risulta accatastato ed attualmente identificato come dai seguenti estremi catastali :

Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Olbia**
foglio 30 particella 9310 subalterno 9
zona censuaria 1
categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2°,
consistenza 4 vani,
Superficie catastale mq 85, escluse aree scoperte mq 73
rendita € 330,53.

(vedasi allegato2_visura catastale storica fabbricati immobile)

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli :

- **TRASCRIZIONE del 22/12/2025**

Registro Particolare 11806 Registro Generale 15970
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO
Repertorio 102073/50603 del 21/11/2025
ATTO TRA VIVI - **DONAZIONE ACCETTATA**

- **TRASCRIZIONE del 22/12/2025**

Registro Particolare 11807 Registro Generale 15971
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO
Repertorio 102073/50603 del 21/11/2025
ATTO TRA VIVI - **DIVISIONE**

- **TRASCRIZIONE del 22/12/2025**

Registro Particolare 11808 Registro Generale 15972
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO
Repertorio 102073/50603 del 21/11/2025
ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

- **TRASCRIZIONE del 29/11/2004**

Registro Particolare 13066 Registr
Successione Legittima in morte di
(sui dati catastali precedenti)

- ISCRIZIONE del 01/12/2021

Registro Particolare 12638 Registro Generale 9020

Tribunale di Brescia (BR)

ATTO GIUDIZIARIO

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
/2021

(sui dati catastali precedenti)

(vedasi allegato3_elenco conservatoria trascrizioni/iscrizioni)

(vedasi allegato4_nota di trascrizione procedura liquidazione)

Provenienza ultra ventennale :

Atto Pubblico di Divisione e Donazione redatto dal Notaio Fabio Papaccio di Olbia in data 21/11/2025 con Repertorio n. 102073 e Raccolta n. 50603, registrato ad Olbia in data 19/12/2025 al n. 8625 e trascritto in Tempio Pausania ai nn. 11806/11807 del Registro particolare e nn. 15970/15971 del Registro generale.

Denuncia di Successione Legittima

di Sanna Francescangelo

Registrata ad Olbia al numero 12, volume 10 il 30/12/2003

Trascritta a Tempio Pausania in data 29/11/2004 ai numeri 13066/8722.

Atto di Compravendita Terreno

a rogito del Dott. Eugenio Castelli Notaio in Tempio Pausania in data 02/04/1981,

repertorio n. 3860, raccolta n. 1351,

registrato a Tempio Pausania in data 16/04/1981 al n. 1064 vol. 189,

trascritto a Tempio Pausania in data 21/04/1981 ai nn. 1870/1555;

(vedasi allegato1_atto donazione divisione del 21/11/2025)

(vedasi allegato5_denuncia di successione del 30/12/2003)

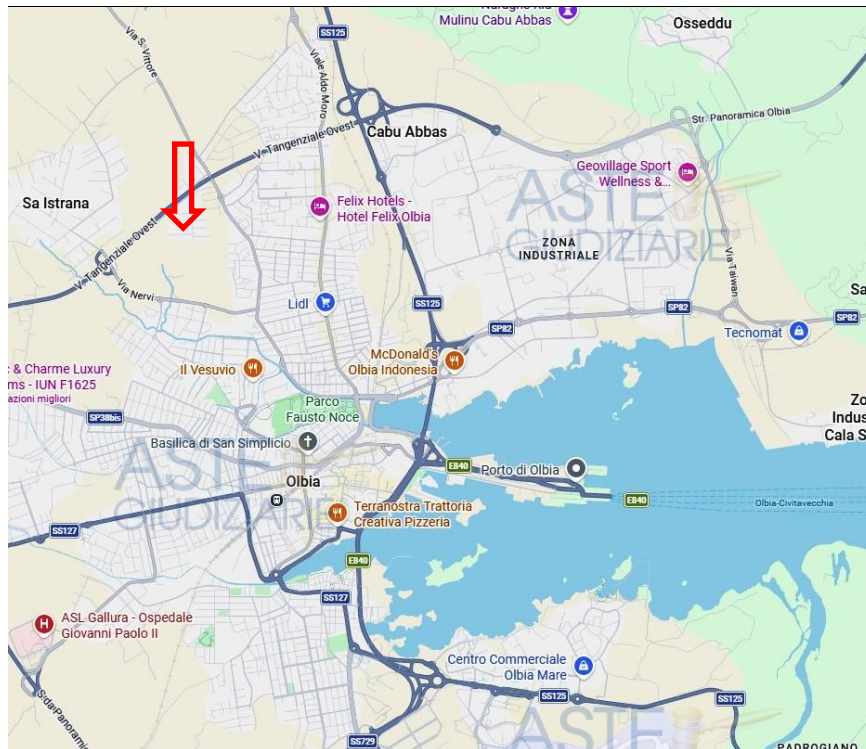
(vedasi allegato6_atto acquisto terreno del 02/04/1984)

DESCRIZIONE DEL BENE

L'accesso agli immobili è stato effettuato in data 10 giugno 2026 alle ore 17:00.

L' immobile è sito nel Comune di Olbia in località Ruinadas, via Bouganville n. 5;

E' facilmente raggiungibile sia percorrendo via Veronese Fra Giacomo e svoltando su via Dei Garofani e successivamente su via Ruinadas che consente l'accesso su via Bouganville, che percorrendo la tangenziale Ovest immettendosi su via Enrico de Nicola e successivamente su via Ruinadas che consente sempre l'accesso su via Bouganville.



(estratto mappa stradale)

L'immobile è un appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale.

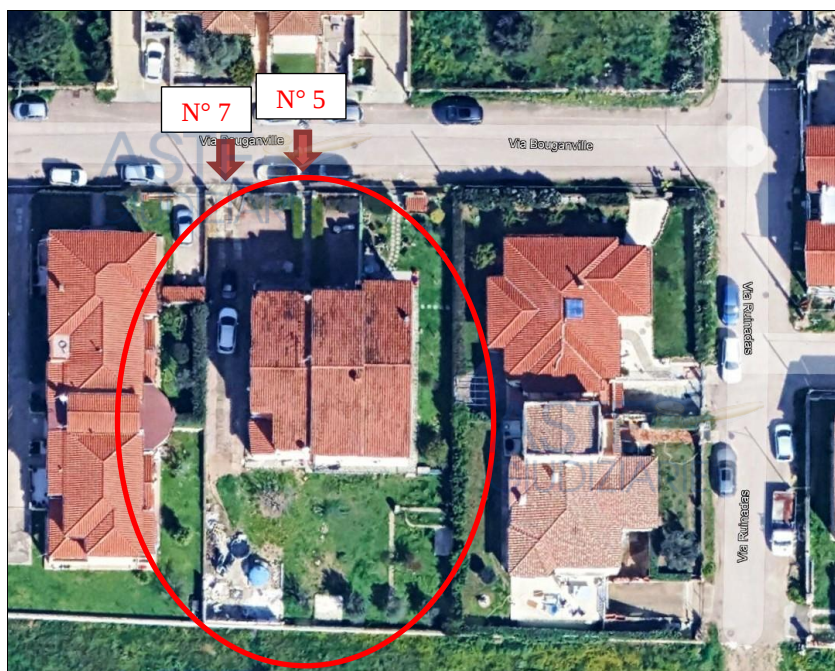
Dista circa 3 Km dal centro di Olbia, 1,8 km dal parco cittadino Fausto Noce, nella zona sono presenti le fermate dei mezzi pubblici, scuole, alcuni negozi, bar e ristoranti;

Dista circa 3 km dal Porto Isola Bianca e circa 5 km dall'aeroporto Costa Smeralda - Principe Aga Khan.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile confina per la parte esposta a nord con via Bouganville, per i lati esposti ad est ed ovest con altri lotti edificati di altre proprietà, per la restante parte esposta a sud con un lotto ineditificato di altra proprietà;

L'accesso principale all'immobile avviene tramite un ingresso pedonale comune accessibile direttamente da via Bouganville al civico n. 5 e successiva scala comune esterna che dal piano terra porta al piano primo dell'unità in oggetto, è presente anche un secondo accesso pedonale e carrabile sempre direttamente da via Bouganville al civico n. 7.



(Vista aerea estrapolata da Google Earth ® della disposizione geografica)

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è una costruzione edificata su due livelli, piano terra e primo, composta da n.4 appartamenti. Dalla documentazione reperita e da quanto appurato in loco la struttura portante del fabbricato è stata realizzata mediante muratura portante in blocchi di cls, i solai di piano e di copertura sono in latero cemento, le facciate sono rifinite con intonaco e pittura, la copertura è del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole tipo coppi, sono presenti grondaie e pluviali in rame per le acque piovane del tetto. I parapetti dei terrazzi sono in muratura. Le recinzioni del lotto sono in muratura. L'ingresso pedonale comune è pavimento in pietra, mentre il vano scale esterno comune presenta i gradini rivestiti in piastrelle di ceramica. Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

Descrizione e consistenze:

Appartamento sito al piano primo con corte esclusiva al piano terra, confina per un lato con parti comuni e per i restanti lati con altre unità, l'accesso pedonale avviene dal vano scale e pianerottolo comune. **L'appartamento** composto da tre vani principali oltre bagno e disimpegno ha una **superficie utile calpestabile pari a mq 61,21**.

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Veranda Coperta al piano primo di mq mq 8,70;
- Corte Esclusiva al piano terra di mq 150.

Il solaio interno è del tipo piano con altezza utile interna di ml 2,90.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze; Dette superfici sono rettificate in base ai seguenti rapporti mercantili:

- 1,00 per l'appartamento;
- 0,30 per la veranda coperta;
- 0,05 per la corte esclusiva.

il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Primo	Appartamento	73,15	1,00	73,15
Primo	Veranda Coperta	8,70	0,30	2,61
Terra	Corte Esclusiva	150,00	0,05	7,50
Sommano				83,26

La superficie commerciale arrotondata dell'immobile risulta pari a mq 83.

L'immobile in oggetto internamente è allo stato grezzo, risulta libera, ad eccezione del completamento di alcune opere murarie come da progetto, sono presenti le pareti divisorie interne, ma sono assenti tutti gli impianti, le finiture e gli allacci alle utenze, per la precisione risultano ancora da realizzare le seguenti opere:

- Apertura nella parete tra disimpegno e bagno, del vano porta del bagno e chiusura del vano tra la camera e la cucina, completamento di una parte della parete tra la camera ed il disimpegno;
- Impianto Idrico, Elettrico e di Climatizzazione;
- Intonaci e Pitture;
- Massetto, e posa e fornitura Pavimenti e Rivestimenti;
- Infissi Esterni ed Interni;
- Sanitari e Rubinetterie.

(vedasi allegato7_fotografie)

ACCATASTAMENTO

L' Immobile è censito ed identificato come di seguito :

Catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Olbia**
foglio 30 particella 9310 subalterno 9
zona censuaria 1
categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2°,
consistenza 4 vani,
Superficie catastale mq 85, escluse aree scoperte mq 73
rendita € 330,53.

(vedasi allegato2_visura catastale storica fabbricati immobile)

(vedasi allegato8_planimetria catastale immobile)

(vedasi allegato9_elaborato ed elenco catastale immobili)

URBANISTICA

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato secondo il vigente P.D.F. approvato, ricade all'interno del piano di risanamento urbanistico denominato "Ruinadas", e secondo il P.U.C. attualmente adottato in zona "C2.a" ambiti sottoposti a piano di risanamento urbanistico.
L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in assenza del titolo edilizio, il quale è stato successivamente regolarizzato a seguito di:
Concessione in Sanatoria n. 4474/C ai sensi della L. 47/85 e L.R. 23/85 rilasciata dal Comune di Olbia in data 30/11/2000;
CILA a sanatoria Protocollo n. 150264 del 07/12/2023.
L'immobile in oggetto **risulta conforme** dal punto di vista edilizio.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna agibilità.

(vedasi allegato10_Documentazione Urbanistico/Edilizia)

DIVISIONE IN LOTTI

Il bene non può essere venduto separatamente in quanto trattasi di una sola unità immobiliare, di fatto i lotti possono essere composti **da un unico lotto** :

Appartamento al piano primo con corte al piano terra.

STATO DEL BENE

Al momento del sopralluogo il bene risultava **LIBERO**, sono presenti all'interno dell'appartamento alcuni residui di materiali edili, alcune piccole mobilie ed accessori ed oggetti vari, nella corte era presente del legname, alcuni elementi di recinzione e materiali vari.

(vedasi allegato7_fotografie)

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Metodo e Criterio di Stima Adottato

Dato che l'immobile oggetto di valutazione risulta attualmente allo stato grezzo, privo di finiture ed impianti e di fatto non utilizzabile, appare opportuno redigere la valutazione in tre fasi:

La prima fase è relativa la determinazione del valore di mercato dell'immobile come se fosse già ultimato e quindi abitabile ed utilizzabile, completato in ogni sua parte, con finiture, dotazioni impiantistiche, allacci alle varie utenze etc, la quale considerato che l'immobile oggetto di valutazione è sito in una zona con un mercato immobiliare attivo, è stata reddata mediante il metodo del confronto di mercato e per la precisione il Market Comparison Approach, ossia una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili, che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare;

Mediante tale procedura è stato determinato un valore di mercato arrotondato dell'immobile una volta ultimato ed abitabile pari a:
€ 177.000,00 (€ 2.130/mq a commerciale circa).

(vedasi allegato11_Tabelle di Calcolo Valutazione MCA)

La seconda fase consiste nel quantificare i costi da sostenere per l'esecuzione delle opere mancanti, relativi la realizzazione dell'impianto idrico, elettrico e di climatizzazione, gli intonaci e pitture, i massetti, pavimenti e rivestimenti, gli infissi esterni ed interni, i sanitari e rubinetterie, neccessarie per completare l'immobile e renderlo di fatto abitabile, i quali in base a ricerche effettuate presso gli operatori del settore presenti nella zona sono stabiliti in:
€ 52.000,00

(vedasi allegato12_Elenco Opere e Costi delle Opere da Realizzare)

La terza ed ultima fase consiste nel determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale dell'immobile, detraendo dal valore di mercato dell'immobile già ultimato pari a € 177.000,00 i costi pari a € 52.000,00 relativi le opere neccessarie per completare e rendere abitabile ed utilizzabile lo stesso immobile pari a il tutto come di seguito indicato:

$€ 177.000,00 - € 52.000,00 = € 125.000,00$

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**

€ 125.000,00 (pari a € 1.500/mq circa commerciale).

Valore di stima € 125.000,00 (euro cento venticinquemila/00).

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO UNICO:

Appartamento allo stato grezzo sito al piano primo con corte esclusiva al piano terra, ubicato in Via Bouganville n. 5 nel Comune di Olbia (OT), confinante per un lato con parti comuni e per i restanti lati con altre unità.

Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Olbia

Al foglio 30 particella 9310 subalterno 9

zona censuaria 1

categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2°,

consistenza 4 vani,

Superficie catastale mq 85, escluse aree scoperte mq 73

rendita € 330,53.

PREZZO BASE: € 125.000,00.

ALLEGATI:

- allegato1_atto donazione divisione del 21/11/2025;
- allegato2_visura catastale storica fabbricati immobile;
- allegato3_elenco conservatoria trascrizioni/iscrizioni;
- allegato4_nota di trascrizione procedura liquidazione;
- allegato5_denuncia di successione del 30/12/2003;
- allegato6_atto acquisto terreno del 02/04/1984;
- allegato7_fotografie;
- allegato8_planimetria catastale immobile;
- allegato9_elaborato ed elenco catastale immobili;
- allegato10_Documentazione Urbanistico/Edilizia;
- allegato11_Tabelle di Calcolo Valutazione MCA;
- allegato12_Elenco Opere e Costi delle Opere da Realizzare.

Olbia, li 11.06.2026

Il CTU
Geom. Enrico Manca

