

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(AI SENSI DELL'ART. 216 D.LGS. 14/2019 – CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA)

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 20/2023

Tribunale di Livorno – Ufficio Concorsuale

Procedura di Liquidazione n. 4/2023 – Sig.ra [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. Gianmarco Marinai

Liquidatore: Rag. Luciana Dinucci

1. Incarico

Con provvedimento del 6 giugno 2024, il sottoscritto Geom. Pasquale Messina, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n. 2668, con studio in Sassari, Via Alcide De Gasperi 5, è stato nominato esperto per la stima dell'immobile sito nel Villaggio Cugnana Verde (Olbia, SS) di proprietà della [REDACTED], al fine della determinazione del valore di mercato da porre a base delle operazioni di liquidazione.

2. Identificazione catastale

- Comune: Olbia (Codice catastale: G015)
- Provincia: Sassari
- Sezione urbana: N
- Foglio: 18
- Particella: 141
- Subalterno: 10
- Zona censuaria: 1
- Categoria catastale: A/2 (Abitazioni di tipo civile)
- Classe: 2
- Consistenza: 3 vani
- Superficie catastale: 49 mq (44 mq escluse aree scoperte)
- Rendita catastale: € 511,29

3. Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Villaggio Cugnana Verde, Palazzina 38, appartamento n. 38/320, e sviluppa una superficie commerciale pari a 49 mq.

Per la sua conformazione rispetto al terreno e alla palazzina, l'appartamento risulta:

- piano rialzato sul lato monte;
- primo piano sul lato valle, prospiciente verso il mare e chiaramente visibile dalla veranda/balcone.

L'appartamento è costituito da:

- piccolo ingresso-disimpegno che immette direttamente nel soggiorno;
- soggiorno con angolo cottura di poco più di 19 mq, con affaccio, mediante ampia porta finestra, su balcone/veranda di circa 13,60 mq, parzialmente coperta dal balcone soprastante e per la restante parte da tettoia in legno;
- disimpegno posto su livello inferiore rispetto al soggiorno, servito da scala interna;
- bagno cieco di circa 4,00 mq;
- camera da letto di circa 8,70 mq, affacciante sul lato retrostante della palazzina, dotata inoltre di piccolo armadio a muro incassato nella parete.

Stato manutentivo e finiture

L'unità immobiliare si presenta in ordinato stato manutentivo.

Le finiture interne e gli impianti principali risultano essere quelli originari dell'epoca di costruzione, mantenuti in buono stato conservativo.

Il bagno è stato verosimilmente oggetto di intervento di ristrutturazione, con:

- sostituzione delle piastrelle di pavimento e dei rivestimenti ceramici a parete;
- sostituzione dei sanitari;
- rifacimento degli impianti di scarico (realizzati in PVC) e delle adduzioni di acqua calda e fredda (in rame).

Serramenti e porte

- Portoncino d'ingresso: in legno massello.
- Porte interne: in legno tamburato.
- Infissi esterni: in legno a vetro singolo.
- Oscuramenti: persiane in legno sulle bucatore delle finestre.

Impianti

- Impianto elettrico: dotato di quadro con interruttore differenziale (salvavita) e due linee protette da differenziali distinti, essenziale ma funzionante. Non è stata reperita la certificazione di conformità.
- Impianto idrico: con adduzioni in rame e scarichi in PVC; funzionante ma con buona probabilità privo di certificazione, essendo stato realizzato prima dell'obbligo normativo.
- Impianto di riscaldamento e climatizzazione: assente. Il comfort estivo è garantito dalla presenza di pale a soffitto che assicurano il movimento dell'aria.

4. Situazione urbanistica ed edilizia

In data 9 maggio 2024 è stata effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia, sito in Via Zambia 1, la ricerca e verifica documentale dei progetti riconducibili all'immobile in oggetto.

Dall'esame dei fascicoli disponibili – numerosi e contenenti un'ingente quantità di documentazione tecnica – si ritiene di avere individuato nella licenza di costruzione n. 363 del 20/01/1977 il titolo edilizio riferibile alla palazzina in cui ricade l'appartamento oggetto della presente stima.

Si precisa che le licenze di costruzione rilasciate per il complesso residenziale del Villaggio Cugnana Verde risultano essere state numerose (circa una trentina) ed emesse in un arco temporale compreso tra il 1973 e il 1982. Tale circostanza rende piuttosto complessa la ricostruzione della completa coerenza documentale, non essendo peraltro disponibili, o comunque chiaramente individuabili, tutti i titoli edilizi pertinenti.

Tra gli atti reperiti si segnalano:

- * Licenza edilizia n. 535 del 06/02/1975 rilasciata dal Comune di Olbia;
- * Variante n. 363 del 20/01/1977, rilasciata dal Comune di Olbia;
- * Domanda di sanatoria edilizia presentata al Sindaco del Comune di Olbia in data 18/02/1986, prot. n. 3262;
- * Nulla osta paesaggistico n. 8033 rilasciato dall'Assessorato Regionale per i Beni Culturali in data 02/07/1986.

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità riferito alla palazzina.

La planimetria catastale, presentata all'Agenzia del Territorio di Sassari in data 06/06/1983, è risultata conforme allo stato dei luoghi, rappresentando correttamente la distribuzione interna e le dimensioni dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Tettoia abusiva

In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza della tettoia in legno a copertura parziale della veranda/balcone, priva di titolo abilitativo edilizio.

Tale manufatto, per sua natura e tipologia costruttiva, deve considerarsi abusivo e pertanto da rimuovere, con costo stimato di € 3.000,00.

In alternativa, potrebbe essere presentata istanza di accertamento di conformità edilizia ed urbanistica e paesaggistica. Tuttavia, l'esito non è prevedibile, poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincoli paesaggistici; eventuali costi comprenderebbero sanzioni amministrative (circa € 1.000,00) e spese tecniche professionali.

In ogni caso, i costi complessivi risulterebbero sostanzialmente analoghi a quelli della demolizione.

5. Situazione giuridica

Dalla visura catastale aggiornata risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è intestata ad un unico soggetto:

- [REDACTED]
- Codice Fiscale: [REDACTED]
- Proprietà 1/1
- Regime patrimoniale: separazione dei beni

Non risultano comproprietà né altri diritti reali sull'immobile, fatti salvi eventuali gravami ipotecari o formalità da verificare tramite Conservatoria.

Ispezione ipotecaria

L'ispezione telematica del 29/09/2025 (Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania) ha restituito le seguenti formalità:

- * Costituzione di fondo patrimoniale (2009);
- * Preliminare di compravendita (2011) con domande giudiziali correlate;
- * Ipoteca giudiziale da decreti ingiuntivi (2011-2012);
- * Trascrizioni di domande giudiziali per simulazione e revoca di atti (2012);

* Trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata (Tribunale di Livorno, 06/07/2023).

Le formalità saranno cancellate in sede di trasferimento coattivo ai sensi della normativa concorsuale.

6. Sopralluogo e rilievo

Il 9 maggio 2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile con accesso diretto, durante il quale si è proceduto alla verifica della conformazione dei locali, allo stato manutentivo e funzionale degli impianti, nonché alla documentazione fotografica a corredo della presente relazione.

7. Stima del valore di mercato

- Valori OMI: € 1.150–1.850/mq → valore stimato € 56.350–90.650
- Indagini locali: valori di mercato € 140.000–160.000
- Analisi comparativa (7 annunci): valori 95.000–145.000, media circa € 123.000

Considerate:

- superficie commerciale 49 mq
- posizione (piano rialzato lato monte / primo piano lato valle, vista mare)
- stato manutentivo ordinato
- presenza di tettoia abusiva con costi stimati di rimozione/sanatoria

si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore di mercato pari a:

€ 122.000,00 (centoventiduemila/00)

8. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle risultanze catastali, urbanistiche, giuridiche, delle indagini di mercato e delle difformità edilizie rilevate, è pari a:

€ 122.000,00 (centoventiduemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati

- Copia provvedimento di nomina.
- Visura catastale.
- Planimetria catastale (Agenzia del Territorio di Sassari, 06/06/1983).
- Inquadramento urbanistico e documentazione fotografica interna ed esterna.
- Estratti licenze edilizie (Licenza di costruzione n. 363/1977).
- Visure ipotecarie.

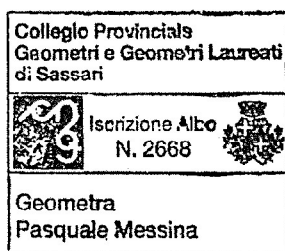
ASTE
GIUDIZIARIE®

Sassari, lì 25 settembre 2025

Il Perito

Geom. Pasquale Messina

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n. 2668



Pasquale Messina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®