

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE® [17/2024]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto del pignoramento:

Appartamento su tre livelli, sito in Comune di Olbia in via Lanfranco 42, piano S1, T, 1, distinto al catasto fg: 30, mapp. 2921, sub 8, z.c. 1, Cat a/2, Classe 1, 9 vani, sup. cat. 226mq sup. cat. Escluse aree scoperte 204 mq, R.C. € 1301.47.

Autorimessa, sita in Comune di Olbia in via Lanfranco n.40, piano S1, distinto al catasto fg: 30, mapp. 2921, sub. 48, Cat. C/6, Classe 2, sup. cat. 21mq, R.C. € 99.16.

Promossa da:

Contro:

C.T.U.:

Arch. Andrea Giovanni Antolini [REDACTED] Iscritto all'Ordine degli Architetti di Sassari al n. [REDACTED] del Tribunale di Tempio Pausania – Esperto estimatore per perizie immobiliari.

INTRODUZIONE:

Il sottoscritto Architetto Andrea Giovanni Antolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al [REDACTED] nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dal Tribunale di Tempio Pausania nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, ha redatto la presente relazione di stima avente ad oggetto un immobile sito in via Lanfranco, n 40, Olbia.

Il lavoro è stato svolto nel rispetto delle vigenti normative e delle regole deontologiche della professione, con l'obiettivo di fornire al Giudice dell'Esecuzione una valutazione oggettiva, completa e documentata, utile ai fini della vendita forzata del bene. La stima è stata eseguita sulla base della documentazione agli atti, dell'esame dello stato dei luoghi e dell'analisi del mercato immobiliare locale.

Quesito 1:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

È presente tutta la documentazione catastale richiesta, che verrà allegata alla presente perizia. In particolare, si allegano: visure catastali attuali e storiche, visura planimetrica, estratto di mappa, visura ipotecaria aggiornata e relazione notarile. La documentazione è completa e idonea a consentire una corretta identificazione giuridica, tecnica e urbanistica del bene pignorato.

L'immobile risulta essere di proprietà

Ai signori [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] Tale atto viene allegato alla presente relazione.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Ispezione telematica n. T68594 del 18/12/2025), riferita al bene identificato al Foglio 30, Mappale 2921, Subalterno 8, risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 563 Registro Generale 3552 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1995/10216 del 09/05/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 27/02/2024 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 2203 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 44 del 24/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 23/07/2024 - Registro Particolare 972 Registro Generale 8653 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 195213/34062 del 30/07/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1397 del 2004

L'immobile è pervenuto

Si allega alla presente perizia ispezioni ipotecarie relative ai sub 8 e sub 48, e atto di compravendita.

Tutte le note risultano disponibili in formato elettronico. L'esame non ha evidenziato anomalie formali o carenze nella continuità delle trascrizioni. I dati consentono un'agevole identificazione dell'immobile ai fini della procedura.

Alla Presente relazione vengono allegati I seguenti documenti:

- Visurastorica
- Visura per soggetto
- Visura planimetrica
- Estratto di mappa
- Ispezione ipotecaria
- Relazione notarile
- Verbale sopralluogo

- Planimetria quotata
- Concessioni edilizie
- Relazione fotografica

Quesito 2:

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, tralicci interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;





Immobilie oggetto del pignoramento (via Lanfranco)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Olbia, in ambito urbano semicentrale gravitante sull'asse viario di Viale Aldo Moro, principale direttrice commerciale e terziaria della città. L'area risulta dotata di completa urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza diffusa di servizi di interesse pubblico e privato (attività commerciali, istituti di credito, farmacie, uffici, esercizi di ristorazione), nonché di un tessuto residenziale consolidato. L'accessibilità risulta elevata, trovandosi l'immobile a distanza contenuta dai principali poli di trasporto: aeroporto "Olbia Costa Smeralda" (circa 4-5 km), porto Isola Bianca (circa 3 km), centro storico (circa 2 km) e ospedale Giovanni Paolo II (circa 1,5 km). Le vie secondarie della zona, tra cui Via Giovanni Lanfranco, presentano carattere prevalentemente residenziale e minore intensità di traffico veicolare.

DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto CTU ha effettuato in data 17/11/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza dei proprietari dell'immobile. L'accesso all'immobile per le operazioni di rilievo e di stima è stato consentito dai proprietari dell'immobile.

Il bene è inserito in un complesso condominiale edificato nei primi anni '90, costituito da tre livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato, con struttura in cemento armato e tipologia edilizia plurifamiliare. Il fabbricato presenta conformazione planimetrica a "U", con corte interna e parti comuni destinate alla distribuzione dei flussi pedonali. Dal punto di vista architettonico, il complesso richiama lo stile mediterraneo-costasmeraldino, riconoscibile per la presenza di coperture a falde inclinate, aperture centinate, muretti perimetrali rivestiti in pietra naturale (opus incertum), infissi in legno e terrazze coperte con travature in castagno. Le finiture esterne e gli elementi materici adottati conferiscono al fabbricato una qualità edilizia medio-superiore rispetto agli standard dell'epoca di costruzione.

L'unità immobiliare periziata dispone di accesso autonomo e indipendente direttamente da Via Giovanni Lanfranco, non transitando dagli ingressi condominiali comuni. Tale caratteristica conferisce maggiore autonomia funzionale al bene e rileva ai fini della valutazione complessiva dell'appetibilità sul mercato immobiliare locale.

Sotto il profilo urbanistico, l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. [REDACTED] del 26/05/1987 rilasciata alla società [REDACTED]. Con successiva variante n° 169 del 13/04/1989, rilasciata al medesimo soggetto la concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] del 05/11/1997.

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia reperita in sede di accesso agli atti è stato possibile acquisire i grafici della concessione edilizia n. [REDACTED] del 1989.

Rispetto a tale titolo edilizio, la distribuzione del piano primo dell'appartamento risulta differente, in quanto la porzione posta sul lato sinistro originariamente costituiva parte di un'altra unità immobiliare.

L'intervenuto accorpamento, fusione e ampliamento dell'unità immobiliare emerge dall'analisi degli elaborati grafici disponibili e dal riscontro con quanto riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo, nella quale viene richiamato il progetto di fusione e ampliamento n. [REDACTED]/1991, presentato dai precedenti proprietari, i sig.ri

In ogni caso, all'atto dell'acquisto i proprietari hanno acquistato l'immobile nella configurazione attuale, corrispondente allo stato di fatto oggi riscontrato.

Sulla base della documentazione esaminata, non si rilevano difformità urbanistiche tali da incidere negativamente sulla commerciabilità del bene, nei limiti delle verifiche effettuate.

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, con buone condizioni generali delle parti comuni e dell'involucro edilizio. Pur risultando gli impianti tecnologici conformi all'epoca di costruzione e parzialmente datati, essi non incidono negativamente sul complessivo livello di manutenzione, che può essere considerato adeguato e superiore alla media per immobile della stessa tipologia e periodo.

DISTRIBUZIONE INTERNA

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo), collegati da scala interna. Il piano terra ha altezza 2.70, con ingresso indipendente da Via Giovanni Lanfranco, è composto da due soggiorni, cucina open space, un bagno, due terrazze e uscita diretta sul giardino. Le finiture includono gres porcellanato color panna 30x30 nella zona giorno e cotto nella cucina, mentre il bagno è rivestito con piastrelle stile Cerasarda.

Il piano primo ha altezza 2.70 m. ospita la zona notte, composta da tre camere, due bagni (anch'essi rivestiti con ceramiche Cerasarda), un ripostiglio e tre terrazze. La pavimentazione del livello è in parquet, che conferisce un carattere di maggior pregio agli ambienti.

Il piano seminterrato ha altezza interna 2,50 m. comprende un locale lavanderia, un deposito e un disimpegno, con collegamento diretto al garage (**SUB 48**) tramite porta interna. Le finiture del livello sono essenziali, coerenti con la destinazione accessoria dei locali.

Le condizioni generali interne risultano buone, con materiali di qualità e ambienti funzionali; gli impianti sono funzionanti sebbene riconducibili all'epoca originaria di costruzione.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico che serve i tre bagni. L'impianto di climatizzazione invece è costituito da pompe di calore.

Elenco superfici coperte:

- Superficie coperta piano terra : 94,00 mq
- Superficie coperta piano primo: 84,00
- Superficie coperta piano interrato : 69,27 mq
- Superficie coperta garage sub 48 : 20,00 mq
- Superficie giardino : 124,00 mq
- Superficie verande scoperte piano terra: 28,00 mq
- Superficie verande scoperte piano primo: 7,00 mq
- Superficie verande coperte piano primo ; 2,64 mq

Elenco superfici utili:

Piano seminterrato

- Cantina: 18,00 mq
- Disimpegno: 10,00 mq
- Lavanderia: 4,15 mq
- Deposito: 7,90
- **Garage (sub 48): 18,00 mq**

Piano terra

- Soggiorno 1: 37,00 mq
- Soggiorno 2: 24,00 mq
- Cucina: 8,48 mq
- Bagno: 5,60 mq
- Veranda Scoperta 1: 7,63 mq
- Veranda scoperta 2: 21,00 mq
- Cortile: 124,00 mq

Piano primo

- Letto 1: 15,00 mq
- Disimpegno: 7,00 mq
- letto 2: 11,20 mq
- Bagno 2: 4,70 mq
- Veranda coperta: 2,64 mq
- Veranda scoperta: 3,15 mq
- Veranda scoperta: 3,70 mq
- Ripostiglio 4,30 mq
- Letto 3: 14,20 mq
- Bagno 3: 8,60 mq

Impianti tecnici.

L'immobile è dotato di un impianto di climatizzazione caldo/freddo mediante pompe di calore, installate a servizio dei principali ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler centralizzato, che alimenta tutti i servizi igienici dell'abitazione. In aggiunta, è presente un secondo boiler dedicato esclusivamente alla cucina, installato in prossimità dell'area operativa, destinato all'approvvigionamento diretto dell'acqua calda dell'ambiente cucina.

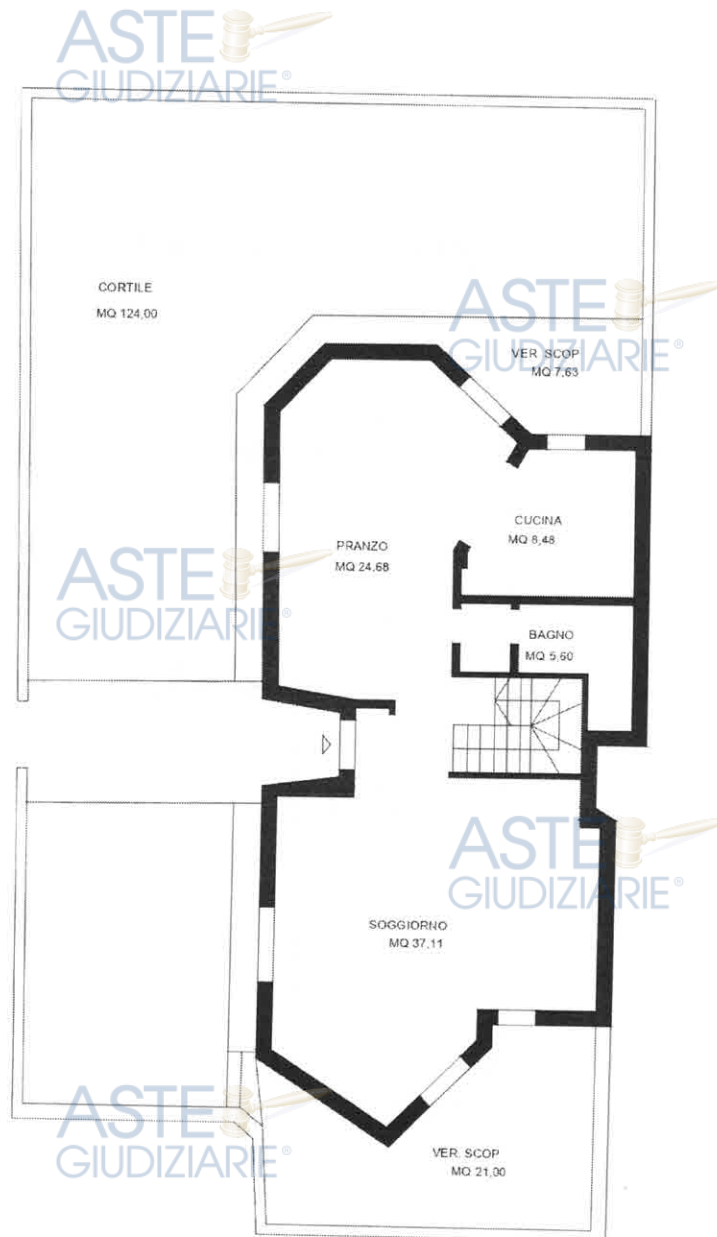
Le dotazioni impiantistiche risultano complessivamente funzionanti e coerenti con la tipologia dell'immobile, sebbene riconducibili all'epoca di realizzazione.

Di seguito si riportano le planimetrie dell'immobile:

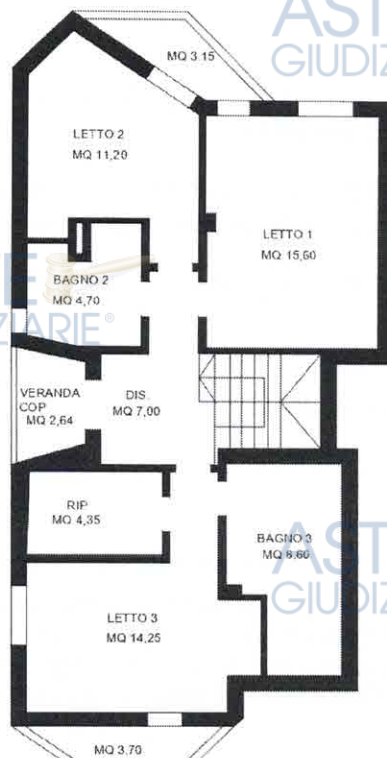




PIANO_TERRA



PIANO PRIMO



Quesito 3:

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univocal identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuate l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati identificativi del bene, così come i dati catastali coincidono perfettamente con i dati riportati nel pignoramento.

Alla presente relazione si allega, visura dell'immobile, visura storica, planimetria catastale e l'estratto di mappa dove sono individuabili i confini catastali.

Al piano interrato il sub 8 e 48 confinano con i sub 49 e 50.

Al piano terra confina con il sub 10.

Al piano primo confina con il sub 11.

Quesito 4:

4) proceda, oventecessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Le planimetrie catastali degli immobile pignorati riportano fedelmente la situazione dello stato di fatto attuale.

Quesito 5:

Indichil'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

L'immobile oggetto della presente stima, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30 mapp.2921 sub. 48, e sub 8 ricade all'interno della **zona B3** del piano di fabbricazione del comune di

Olbia. Si allega alla presente relazione il report di destinazione urbanistica dove sono specificate le norme di attuazione.

Non sono presenti vincoli di natura urbanistica, come vincolo paesaggistico o idrogeologico.

Quesito 6:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accertigli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sotto il profilo urbanistico, l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n° [REDACTED] del 26/05/1987 rilasciata alla società [REDACTED]. Con successiva variante n° [REDACTED] del 13/04/1989, rilasciata al medesimo soggetto e la concessione edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del 05/11/1997.

E' presente per quanto datato un certificato di agibilità di tutto il condominio rilasciata a [REDACTED] al numero 6490.

Rispetto alle concessioni edilizie non si segnalano aumenti di volumetria che necessitino di pratiche di sanatoria.

Quesito 7:

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non è il caso in questione.

Quesito 8:

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

E' presente un condominio amministrato dal Dott. [REDACTED] con sede a Olbia in via [REDACTED]

Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore il conto delle spese di gestione e le quote millesimali relative all'immobile pignorato.

In data 28/12/2025 lo studio [REDACTED] ha fornito la documentazione inerente le quote e le spese condominiali.

I millesimi di proprietà sono 62,58.

Le spese per il 2025 sono di 1027,00 €

Per il 2026 è prevista una spesa straordinaria per il rifacimento della pavimentazione esterna del condominio di 20.000 €.

Si allegano alla presente relazioni la documentazione pervenuta dallo studio [REDACTED]

Quesito 9:

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

E' possibile vendere i beni pignorati in due lotti in quanto si tratta di due subalterni distinti e con accesso autonomo. E' opportuna una precisazione il garage (sub 48) comunica mediante una porta di servizio con il piano interrato del sub 8, pertanto per vendere i lotti separatamente sarebbe necessario murare questa apertura.

Lotto 1.

Appartamento su 3 livelli con giardino e terrazzo, distinto al catasto fabbricati foglio 30 mappale 2921 sub 8, A/2.

Lotto 2.

Garage in autorimessa condominiale, piano interrato, distinto al catasto fabbricati foglio 30 mappale 2921 sub 48 C/6.

Quesito 10:

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questocaso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ovenecessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonce alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimative i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.dall' art. 846 c.c. e dalla L.3. giugno 1940, n. 1078;

Non è il caso in questione

Quesito 11:

Accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anterior alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile attualmente è occupato dalla famiglia [REDACTED] che vi risiede stabilmente come prima casa.

Il sottoscritto con domanda all'agenzia delle entrate di Olbia presentata in data 07/07/2025 ha potuto verificare che su tale appartamento non sono presenti contratti di affitto.

Si allega alla presente perizia la risposta ricevuta dall'agenzia delle entrate.

Quesito 12:

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è il caso in questione.

Quesito 14:

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene..

dato da:

Per stabilire il più probabile valore di mercato si ricorre ad un metodo di stima di tipo sintetico. Il parametro che si dovrà prendere come base parametrica sarà costituito dal "**metro quadro commerciale**".

Analisi di mercato

Dall'analisi del mercato immobiliare locale, con particolare riferimento alla città di Olbia e, nello specifico, alla **zona nord - Viale Aldo Moro alta**, area riconosciuta come una delle più rinomate e richieste del contesto urbano, emerge una significativa articolazione dei valori immobiliari.

Gli immobili di nuova o recente costruzione, caratterizzati da standard qualitativi elevati, impianti tecnologicamente avanzati, finiture di pregio e, in alcuni casi, da viste panoramiche, presentano valori di mercato che possono superare anche i **3.500,00 €/mq**.

Accanto a tali tipologie, il mercato evidenzia la presenza di immobili edificati in epoca antecedente, risalenti in prevalenza agli anni '90, che, pur non essendo di nuova costruzione, risultano inseriti in contesti urbanistici consolidati e di qualità, e che, se mantenuti in buono o ottimo stato conservativo, continuano a esprimere valori di mercato mediamente compresi intorno ai **2000,00 €/mq** e i **2.500,00 €/mq**, variabili in funzione della posizione, dell'esposizione e del contesto edilizio di riferimento.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pur risalendo al periodo di edificazione degli anni '90, risultava di pregio all'epoca della costruzione e si presenta attualmente in ottime condizioni manutentive, senza evidenza di degrado significativo. Inoltre, dalle verifiche effettuate non emergono abusi edilizi né difformità urbanistico-catastali, tali da rendere necessaria la previsione di spese per sanatorie o regolarizzazioni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della localizzazione, della qualità originaria dell'immobile, dello stato di conservazione e dell'assenza di costi correttivi, si ritiene congruo e prudentiale adottare un **valore unitario di stima pari a € 2.200,00/mq**.

ELENCO SUPERFICI COMMERCIALI

- Superficie coperta piano terra : 94,00 mq
- Superficie coperta piano primo: 84,00
- Superficie coperta piano interrato : 69.27 mq
- Superficie coperta garage sub 48 : 20,00 mq
- Superficie giardino : 124.00 mq
- Superficie verande scoperte piano terra: 28,00 mq
- Superficie verande scoperte piano primo: 7,00 mq
- Superficie verande coperte piano primo ; 2,64 mq

SUB 8

descrizione	Sup. coperta	Inc. %	Equiv. commerciale
Superficie coperta PIANO TERRA	Mq. 94,00	100%	Mq. 94,00
Superficie coperta PIANO PRIMO	Mq. 84,00	100%	Mq. 84,00

Superficie coperta PIANO INTERRATO	Mq. 69,00	50%	Mq. 34,00
Verande scoperte	Mq. 35,00	20%	Mq 7,00
Superficie giardino	Mq. 124,00	10%	Mq 12,00
Verande coperte	Mq 2,40	20%	-
Totale			Mq. 231,00

Peranto il valore di stima dell'immobile è di mq 231,00 x 2.200,00 € = € 508.200,00

Sub 48

descrizione	Sup. coperta	Inc. %	Equiv. commerciale
Superficie coperta Garage	Mq. 20,00	50%	Mq. 10,00
Totale			Mq 10,00

Peranto il valore di stima dell'immobile è di mq 10,00 x 2.200,00 € = € 22.000,00

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Olbia 18/12/2025



Il CTU

Arch. Andrea Giovanni Antolini

