

# **TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. De Giorgi Francesco**

**PROCEDURA n. 183/2017 R.G.E.**



*Promossa da*

**MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING  
BANCA PER I SERVIZI ALLE IMPRESE S.P.A.**

*Contro*

**XXXXXXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Accettazione telematica dell'incarico: 02 marzo 2023

Deposito relazione: 10 settembre 2023

Udienza: 04 ottobre 2023



## PREMESSA

La sottoscritta Dott. Agr. Laura Fadda con studio in Sassari (SS) Via Carso 4, in data 02/03/2023 riceveva tramite pec la nomina per l'incarico CTU riguardante la procedura R.G.E. 183/2017 (MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI ALLE IMPRESE S.P.A. contro XXXXXXXX) ad assolvere allo svolgimento della stima, depositata in data 01/11/2022, inerente diversi beni immobili siti nel Comune di Santa Maria Coghinas (SS) in via La Tempiesa snc come riportato nell'udienza del 01/03/2023. Tale nuova perizia si rendeva necessaria per la mancata presenza nella procedura esecutiva di beni immobili afferenti alla parte esecutata e necessari per la completa fruizione dei beni pignorati. Nel dettaglio, come da udienza del 01/03/2023, la richiesta di nuova perizia si riferisce ai seguenti beni immobili:

al foglio 26, mappali

- 1230, sub. 7, sub. 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub. 12
- 1226, sub. 7
- 1229
- 1227, sub. 5 e sub. 6
- 1132

Con la stima dei citati beni immobili, si chiede anche di verificare la eventuale divisibilità in lotti dei 24 appartamenti, in precedenza stimati quale lotto unico.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A fronte dell'incarico ricevuto, in data 02/03/2023 si riceveva pec dell'IVG nella quale veniva fissata la data per il sopralluogo per il giorno 14/03/2023 alle ore 09:00, indicando nel geometra XXXXXXXX quale incaricato. In data 13/03/2023 predispono le formalità per acquisire all'Agenzia del Territorio visure e planimetrie ivi depositate. Il giorno 14/03/2023 alle ore 09:00 mi recavo in via La Tempiesa a Santa Maria Coghinas, dove mi incontravo con l'esecutato nella persona di XXXXXX quale rappresentante legale della XXXXXXXX, mentre l'incaricato dell'IVG non era presente. In presenza del Sig. XXXXXXXX ho proceduto alle operazioni peritali durante le quali gli immobili venivano esaminati al fine di constatare principalmente la corrispondenza con le planimetrie depositate nell'ufficio catastale e realizzare le fotografie generali e di dettaglio. Le operazioni peritali sul luogo terminavano alle ore 11:30. Il geometra XXXXXXXX dell'IVG giungeva sui luoghi quasi al termine delle operazioni peritali.

Seguivano poi l'analisi della documentazione catastale e la rilevazione di una serie di dati attraverso opportune indagini di mercato presso il settore immobiliare locale. Al fine di esprimere un giudizio equo ed obiettivo intorno alla valutazione richiestami e a seguito delle indagini citate in precedenza, analizzata la documentazione in atti e quanto da me personalmente reperito nei vari uffici, riferisco dei risultati conseguiti elencando le risposte nello stesso ordine di formulazione delle domande riportate nell'udienza del 01/03/2023.

### *Dati catastali attuali e corrispondenza*

Gli immobili elencati nel verbale di udienza del 01/03/2023 e dei quali si chiede di procedere alla stima, si trovano nel centro abitato del Comune di Santa Maria Coghinas (SS) in Via La Tempiesa snc all'interno di un'area oggetto di piano di lottizzazione denominato "C1 La Tempiesa" a seguito di progetto di lottizzazione approvato il 10/10/1984, variante del progetto di lottizzazione approvata il 16/07/1999 e conseguente convenzione tra i lottizzanti e il Comune di Santa Maria Coghinas stipulata in data 24/01/2000. Risultano identificati al catasto fabbricati al foglio 26 mappali

- 1230, sub. 7, sub. 8, sub 9, sub 10, sub 11 e sub. 12
- 1226, sub. 7
- 1229
- 1227, sub. 5 e sub. 6

e al catasto terreni al foglio 26 mappale

- 1132

Occorre precisare che gli immobili **1230 sub. 7**, **1230 sub. 8**, **1230 sub 9** e **1230 sub 10** rappresentano 4 dei 5 posti auto (categoria catastale C/6<sup>a</sup> di mq. 21 ciascuno) afferenti ai 5 appartamenti della particella 1230 ai sub 1/2/3/4/5 (nella palazzina identificata dall'edificio "C" del lotto originario 1). Nell'elenco proposto durante l'udienza del 01/03/2023 manca il quinto posto auto, identificato al **1230 sub 6** e che sarà anch'esso stimato quale parte integrante del compendio.

Gli immobili **1230 sub 11** e **1230 sub 12** costituiscono aree urbane (rispettivamente di mq. 98 e mq. 58 alla categoria catastale F/1<sup>a</sup>), pertanto suscettibili di stima.

L'immobile al **1226 sub 7** risulta essere un bene comune non censibile.

L'immobile al **1229** risulta soppresso in quanto derivato dall'immobile originario identificato al catasto fabbricati al mappale 139 e, a seguito di demolizione, confluito nel mappale 1230, dal quale sono derivati tutti i subalterni del mappale 1230 (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13).

L'immobile al **1227 sub 5** risulta essere l'appartamento al piano 1/S dell'edificio "A" del lotto originario 6, già stimato nella precedente perizia del 01/11/2022.

L'immobile al **1227 sub 6** risulta essere un bene comune non censibile.

L'immobile al **1132** risulta censito al catasto terreni quale seminativo di classe 2 di mq. 7.361 e pertanto suscettibile di stima.

### *Stima dei beni*

#### **Posti auto**

Gli immobili alle particelle **1230 sub 6**, **1230 sub. 7**, **1230 sub. 8**, **1230 sub 9** e **1230 sub 10** costituiscono 5 posti auto (categoria catastale C/6<sup>a</sup> di mq. 21 ciascuno con rendita catastale di €. 78,09) afferenti ognuno ai 5 appartamenti della particella 1230 ai sub 1/2/3/4/5 (nella palazzina identificata dall'edificio "C" del lotto originario 1). Per la stima di un posto auto scoperto si considerano €. 80,00 a

metro quadrato per l'area urbana occupata. In seguito, il valore ottenuto sarà corretto detraendo € 50,00 a metro quadrato quale costo unitario di realizzazione del posto auto scoperto. Quindi  
€ 80,00 x mq. 21 = € 1.680,00 (valore di mercato area urbana investita)  
a detrarre € 50,00 x mq. 21 = € 1.050,00 (costo di realizzazione posto auto scoperto)

Si ottiene

**€ 630,00**

quale valore del singolo subalterno (posto auto) da attribuire al valore stimato di ognuna delle 5 unità residenziali 1230 sub 1/2/3/4/5 dell'edificio "C" del lotto originario 1.

### ***Aree urbane***

Gli immobili alle particelle **1230 sub 11** e **1230 sub 12** costituiscono aree urbane (rispettivamente di mq. 98 e mq. 58 alla categoria catastale F/1<sup>a</sup>), attribuibili alle 5 unità residenziali 1226 sub 1/2/3/4/5 (nella palazzina identificata dall'edificio "A" del lotto originario 2) all'unità residenziale 1226 sub 6 (nella villa identificata dall'edificio "B" del lotto originario 2) e alle 5 unità residenziali 1230 sub 1/2/3/4/5 (nella palazzina identificata dall'edificio "C" del lotto originario 1). Per la stima delle aree urbane si considerano € 80,00 a metro quadrato. Quindi

€ 80,00 x mq. 98 = € 7.840,00 (valore di mercato area urbana 1230 sub 11)

€ 80,00 x mq. 58 = € 4.640,00 (valore di mercato area urbana 1230 sub 11)

Per un totale di **€ 12.480,00** da attribuire pro quota alle 11 unità residenziali suindicate.

### ***Terreno al Foglio 26 Mappale 1132***

L'immobile risulta censito al catasto terreni quale seminativo di classe 2 con reddito dominicale di €. 26,61 e reddito agrario di €. 15,21. Possiede una superficie catastale di mq. 7.361,00 e si trova incluso nell'area di lottizzazione C1 "La Tempiesa. Della superficie totale, circa mq. 1.000,00 sono occupati dalla viabilità interna di accesso e al servizio delle unità residenziali, circa mq. 1.400,00 sono investiti dalla viabilità comunale pubblica, circa mq. 1.500,00 costituiscono il terrapieno confinante a sud con la via "La Tempiesa", mentre la restante superficie di mq. 3.461,00 è costituita da aree interne a destinazione futura di viabilità interna e parcheggi. Escludendo l'area occupata dalla viabilità pubblica (mq. 1.400,00), possiamo attribuire € 80,00 a metro quadrato per la viabilità interna e per le aree interne a servizio delle unità residenziali (mq. 1.000,00 + mq. 3.461,00) e attribuire € 30,00 a metro quadrato di terrapieno confinante con la via "La Tempiesa" (mq. 1.500,00). Quindi

€ 80,00 x mq. 4.461 = € 356.880,00 (valore di mercato area urbanizzata 1132)

€ 30,00 x mq. 1.500 = € 45.000,00 (valore di mercato area parzialmente urbanizzata 1132)

Per un totale di **€ 401.880,00** da attribuire pro quota alle 24 unità residenziali.

### Divisibilità in lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento, 24 appartamenti distribuiti in n. 6 blocchi (edifici residenziali), si trovano in stato di parziale abbandono e degrado, in parte incompleti e privi in gran parte di infissi vetrati, di porte interne, di servizi igienici funzionanti, con i servizi tecnologici incompleti e senza allacci idrici, fognari ed elettrici per la non ultimazione delle opere di urbanizzazione. A seguito delle nuove disposizioni del Giudice dell'esecuzione, oltre alla necessità di procedere alla stima dei restanti beni immobili, non inclusi nella precedente CTU, si opererà alla stima dei 24 appartamenti come lotti singoli, così identificati:

#### 24 appartamenti al Foglio 26 di Santa Maria Coghinas

n. lotto	Comune	Fg.	P.IIa	sub	piani	cat	cl	vani	sup	rendita
1	S.M.Coghinas	26	1226	1	S T	A3	2	4	74	€ 227,24
2	S.M.Coghinas	26	1226	2	S T	A3	2	4	83	€ 227,24
3	S.M.Coghinas	26	1226	3	S T	A3	2	3	75	€ 170,43
4	S.M.Coghinas	26	1226	4	S	1 A3	2	4,5	77	€ 255,65
5	S.M.Coghinas	26	1226	5	S	1 A3	2	4,5	82	€ 255,65
6	S.M.Coghinas	26	1226	6	S T	1 A3	2	5,5	158	€ 312,46
7	S.M.Coghinas	26	1230	1	S T	A3	2	3,5	72	€ 198,84
8	S.M.Coghinas	26	1230	2	S T	A3	2	4	83	€ 227,24
9	S.M.Coghinas	26	1230	3	S T	A3	2	3,5	75	€ 198,84
10	S.M.Coghinas	26	1230	4	S	1 A3	2	4,5	75	€ 255,65
11	S.M.Coghinas	26	1230	5	S	1 A3	2	5	81	€ 284,05
12	S.M.Coghinas	26	1227	1	S T	A3	2	3,5	74	€ 198,84
13	S.M.Coghinas	26	1227	2	S T	A3	2	4	71	€ 227,24
14	S.M.Coghinas	26	1227	3	S T	A3	2	4	74	€ 227,24
15	S.M.Coghinas	26	1227	4	S	1 A3	2	3,5	69	€ 198,84
16	S.M.Coghinas	26	1227	5	S	1 A3	2	4	92	€ 227,24
17	S.M.Coghinas	26	1228	1	S T	A3	2	3,5	74	€ 198,84
18	S.M.Coghinas	26	1228	2	S T	A3	2	4	72	€ 227,24
19	S.M.Coghinas	26	1228	3	S T	A3	2	3	71	€ 170,43
20	S.M.Coghinas	26	1228	4	S	1 A3	2	4,5	106	€ 255,65
21	S.M.Coghinas	26	1228	5	S T	A3	2	4	74	€ 227,24
22	S.M.Coghinas	26	1228	6	S T	A3	2	3,5	74	€ 198,84
23	S.M.Coghinas	26	1228	7	S	1 A3	2	3,5	67	€ 198,84
24	S.M.Coghinas	26	1228	8	S	1 A3	2	3,5	62	€ 198,84

#### Stato di occupazione

Le unità residenziali (di fatto prive di requisiti di abitabilità) risultano liberi. Il cantiere edile risulta recintato.

#### Caratteristiche costruttive prevalenti

Dal punto di vista architettonico, gli edifici hanno l'aspetto delle tipiche residenze per villeggiatura, diffuse lungo tutta la costa nord-orientale della Sardegna. L'utilizzo per alcuni elementi del granito, insieme alla pietra naturale a vista, le travi in legno associate agli archi bassi, il ferro battuto, la

monocottura per le pavimentazioni interne e il gres colorato nei bagni, richiamano i canoni prevalenti e ormai consolidati degli insediamenti turistici della Gallura. Gli elementi costruttivi possono essere riassunti nelle fondazioni in cemento armato, muratura in blocchi di conglomerato cementizio, tramezzi e tamponature in laterizi, intonaci interni ed esterni, rivestimenti esterni in pietra naturale, granito per pilastri esterni, soglie delle finestre e scale, monocottura per pavimentazioni e gres porcellanato per rivestimenti delle pareti, solai con struttura mista laterizio/prefabbricati, tetti a falda in legno, gronde in rame e copertura con tegole tipo “doppia romana”. Ringhiere e inferriate in ferro zincato. Previsti infissi interni in legno (per la maggior parte assenti) infissi esterni in pvc (presenti solo le persiane e assenti nella quasi totalità le finestre, porte finestre e i portoncini), portoni blindati presenti all’ingresso degli appartamenti dei piani primi ma in massima parte con serrature fuori uso (tali da impedire l’accesso durante le operazioni peritali). Lavabo, doccia, wc e bidet (dove presenti) corredano i bagni delle residenze. La posa in opera degli isolamenti nei piani seminterrati, da applicare alle pareti a diretto contatto con il suolo, è avvenuto con guaina in cartonfeltro bitumato. La presenza diffusa di danni alle pareti per umidità capillare, fa presumere la inadeguatezza dell’isolamento per tipologia o difetto nella posa in opera.

#### *Consistenza degli immobili*

Le 24 unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, sono distribuiti in n. 6 edifici, identificati nelle tavole di progetto e nella originaria planimetria di lottizzazione in tal modo:

- ✓ blocco A all’interno del lotto 2: edificio con n. 5 appartamenti (particella 1226 sub 1/2/3/4/5)
- ✓ blocco B all’interno del lotto 2: edificio con n. 1 appartamento (particella 1226 sub 6)
- ✓ blocco C all’interno del lotto 1: edificio con n. 5 appartamenti (particella 1230 sub 1/2/3/4/5)
- ✓ blocco A all’interno del lotto 6: edificio con n. 5 appartamenti (particella 1227 sub 1/2/3/4/5)
- ✓ blocco B all’interno del lotto 8: edificio con n. 4 appartamenti (particella 1228 sub 1/2/3/4)
- ✓ blocco C all’interno del lotto 9: edificio con n. 4 appartamenti (particella 1228 sub 5/6/7/8)

Gli immobili pignorati si trovano nel centro abitato del Comune di Santa Maria Coghinas (SS) in Via La Tempiesa snc. All’area di lottizzazione si accede dalla Via La Tempiesa attraverso una cancellata metallica (foto 1). Alle 6 strutture comprendenti le singole 24 unità abitative si giunge percorrendo la strada all’interno della particella 1132 di proprietà della società esecutata. Dall’ingresso percorrendo la strada interna, se si svolta a destra si giunge al primo edificio (foto 2) identificato dalla particella 1227 sub 1/2/3/4/5 blocco A del lotto originario 6. Proseguendo troviamo il secondo edificio (foto 3) identificato dalla particella 1228 sub 1/2/3/4 blocco B del lotto originario 8. Alla fine della viabilità interna troviamo il terzo edificio (foto 4) identificato dalla particella 1228 sub 5/6/7/8 blocco C del lotto originario 9.

Dall’ingresso, se si percorre la strada interna per circa m. 40 e proseguendo per altri m. 40 lungo la particella 1132, si giunge al quarto edificio (foto 5) identificato dalla particella 1226 sub 1/2/3/4/5 blocco



A del lotto originario 2. A circa m. 10 di distanza e al confine nord dell'area di lottizzazione troviamo il quinto edificio (foto 6) identificato dalla particella 1226 sub 6 blocco B del lotto originario 2. A circa m. 15 di distanza e al confine ovest dell'area di lottizzazione troviamo il sesto edificio (foto 7) identificato dalla particella 1230 sub 1/2/3/4/5 blocco C del lotto originario 1.

I 6 edifici, seppur in modo diverso, versano in uno stato generalizzato di abbandono e incuria. Risultano ancora incompleti per l'assenza totale di infissi interni (foto 20 e 21), assenza quasi totale di finestre (foto 22 e 28), porte finestre (foto 39 e 40), soglie delle scale interne ed esterne (foto 25, 26 e 27). Risultano da completare le coperture di alcuni appartamenti dei piani primi e di alcune verande. L'assenza nella copertura degli elementi in laterizio ha causato il grave deterioramento della sottostante struttura lignea e muraria (foto 30, 31 e 32). I servizi igienici non risultano funzionanti sia per la incompletezza degli impianti tecnologici (foto 24) e, in parte, sia per l'assenza dei sanitari stessi (foto 22 e 23). L'abbandono e l'incuria sono visibili in tutti gli ambienti degli appartamenti, nelle verande e nei cortili. Da anni vi trovano riparo animali selvatici (ratti, uccelli, gatti randagi) che hanno depositato ovunque notevoli strati di escrementi (foto 39 e 40), talvolta talmente abbondanti da impedire l'apertura delle persiane di accesso alle verande stesse. Le verande sono spesso luogo di ristagno idrico (foto 38). Sono evidenti danni da infiltrazioni nei solai (foto 33 e 34). Nei seminterrati, ubicazione delle cantine di pertinenza degli appartamenti, vi è la presenza, quasi generale, di importanti danni da infiltrazioni per capillarità, con gli intonaci danneggiati per ampie superfici. Come riportato in precedenza, gli infissi esterni sono rappresentati dalle sole persiane, nella maggior parte dei casi danneggiate e con le chiusure difettose. Uguale sorte hanno subito i portoni blindati dei piani primi, tre dei quali con serratura difettosa. Impianti idrici e fognari non sono funzionanti. Assenza dei conduttori e dei terminali di controllo negli impianti elettrici. Le aree di corte, afferenti ai vari appartamenti, risultano incolti e sede di accumulo di materiale di risulta.

La misurazione dei 24 appartamenti, all'interno dei 6 edifici, è avvenuta utilizzando il parametro della **superficie calpestabile**, deducibile dalla differenza tra la superficie lorda e quella occupata dai muri perimetrali ed interni. I 24 lotti ora identificati dalla presente relazione integrativi, in relazione alla denominazione originaria del piano di lottizzazione, risultano così distribuiti all'interno dei 6 edifici:



**1) EDIFICIO "A" del lotto originario 2 (n. 5 appartamenti)**

LOTTO 1 (1226 SUB 1)		LOTTO 2 (1226 SUB 2)		LOTTO 3 (1226 SUB 3)	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	18,40	SOGGIORNO PRANZO	21,40	SOGGIORNO PRANZO	32,95
LETTO	12,40	LETTO	14,00	BAGNO	4,00
BAGNO	4,96	BAGNO	3,80	CANTINA	45,20
DISIMPEGNO	1,50	DISIMPEGNO	1,50	BAGNO CANTINA	4,80
CANTINA	31,00	CANTINA	37,20		
BAGNO CANTINA	4,00	BAGNO CANTINA	4,80		
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>72,26</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>82,70</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>86,95</b>
verande	16,00	verande	21,50	verande	18,50
cortile	84,00	cortile	114,00	cortile	70,00

LOTTO 4 1226 SUB 4		LOTTO 5 1226 SUB 5	
seminterrato e primo	Sup.	seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	20,00	SOGGIORNO PRANZO	18,00
LETTO	11,50	LETTO	13,50
LETTO	9,50	LETTO	9,50
BAGNO	4,50	BAGNO	4,80
DISIMPEGNO	2,00	DISIMPEGNO	1,60
CANTINA	15,20	CANTINA	11,80
BAGNO CANTINA	3,20	BAGNO CANTINA	3,20
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>65,90</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>62,40</b>
verande	32,00	verande	36,00
cortile	44,00	cortile	35,00

**2) EDIFICIO "B" del lotto originario 2 (n. 1 villa)**

LOTTO 6 1226 SUB 6	
seminterrato terra e primo	Sup.
LETTO PRIMO PIANO	12,00
LETTO PRIMO PIANO	12,00
BAGNO PRIMO PIANO	4,50
DISIMPEGNO	6,85
SALOTTO PIANO TERRA	19,00
CUCINA PIANO TERRA	17,00
BAGNO PIANO TERRA	5,15
DISIMPEGNO	1,20
CANTINA	53,36
LAVANDERIA	16,64
BAGNO CANTINA	6,00
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>153,70</b>
verande	51,00
cortile	310,00



### 3) EDIFICIO "C" del lotto originario 1 (n. 5 appartamenti)

LOTTO 7 1230 SUB 1		LOTTO 8 1230 SUB 2		LOTTO 9 1230 SUB 3	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	30,80	SOGGIORNO PRANZO	22,15	SOGGIORNO PRANZO	32,95
BAGNO	4,96	LETTO	14,00	BAGNO	4,00
DISIMPEGNO	1,50	BAGNO	3,55	CANTINA	45,00
CANTINA	31,00	DISIMPEGNO	1,00	BAGNO CANTINA	5,00
BAGNO CANTINA	4,00	CANTINA	37,50		
		BAGNO CANTINA	4,50		
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>72,26</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>82,70</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>86,95</b>
verande	16,00	verande	21,50	verande	18,50
cortile	165,00	cortile	130,00	cortile	126,00

LOTTO 10 1230 SUB 4		LOTTO 11 1230 SUB 5	
seminterrato e primo	Sup.	seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	20,00	SOGGIORNO PRANZO	18,50
LETTO	11,50	LETTO	13,50
LETTO	9,50	LETTO	9,50
BAGNO	4,50	BAGNO	4,30
DISIMPEGNO	2,00	DISIMPEGNO	1,60
CANTINA	18,40	CANTINA	15,00
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>65,90</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>62,40</b>
verande	32,00	verande	36,00
cortile	38,00	cortile	24,00

### 4) EDIFICIO "A" del lotto originario 6 (n. 5 appartamenti)

LOTTO 12 1227 SUB 1		LOTTO 13 1227 SUB 2		LOTTO 14 1227 SUB 3	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	22,85	SOGGIORNO PRANZO	28,95	SOGGIORNO PRANZO	29,40
LETTO	10,00	RIPOSTIGLIO	2,40	BAGNO	5,30
BAGNO	3,60	BAGNO	3,60	DISIMPEGNO	1,20
CANTINA	31,40	DISIMPEGNO	1,60	LAVANDERIA	8,80
BAGNO CANTINA	3,60	CANTINA	28,50	CANTINA	33,80
		BAGNO CANTINA	6,50	BAGNO CANTINA	4,40
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>71,45</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>71,55</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>82,90</b>
verande	17,30	verande	19,60	verande	12,50
cortile	100,00	cortile	118,00	cortile	140,00

LOTTO 15 1227 SUB 4		LOTTO 16 1227 SUB 5	
seminterrato e primo	Sup.	seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	17,00	SOGGIORNO PRANZO	23,80
LETTO	12,15	LETTO	12,60
BAGNO	5,10	STUDIO	7,00
RIPOSTIGLIO	1,90	BAGNO	4,00
DISIMPEGNO	1,20	DISIMPEGNO	5,35
CANTINA	16,70	CANTINA	15,20
BAGNO CANTINA	3,30	BAGNO CANTINA	3,80
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>57,35</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>71,75</b>
verande	20,05	verande	53,35
cortile	100,00	cortile	90,00

Non è stato possibile accedere all'appartamento 1227 sub 4 per la serratura difettosa del portone blindato.  
Misure desunte dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali

**5) EDIFICIO "B" del lotto originario 8 (n. 4 appartamenti)**

LOTTO 17 1228 SUB 1		LOTTO 18 1228 SUB 2		LOTTO 19 1228 SUB 3	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	18,70	SOGGIORNO PRANZO	18,20	SOGGIORNO PRANZO	36,00
LETTO	12,15	LETTO	12,15	CANTINA	14,64
BAGNO	4,40	BAGNO	5,15	BAGNO CANTINA	7,00
DISIMPEGNO	1,20	DISIMPEGNO	1,40	CANTINA	18,96
CANTINA	41,50	CANTINA	26,00	BAGNO CANTINA	4,40
BAGNO CANTINA	6,00	BAGNO CANTINA	3,00	DISIMPEGNO	5,00
RIPOSTIGLIO	2,00				
DISIMPEGNO	5,50				
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>91,45</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>65,90</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>86,00</b>
verande	17,30	verande	14,00	verande	14,00
cortile	120,00	cortile	140,00	cortile	234,00

LOTTO 20 1228 SUB 4	
seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	32,70
LETTO	14,30
LETTO	9,60
BAGNO	5,15
DISIMPEGNO	4,40
CANTINA	15,20
BAGNO CANTINA	3,80
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>85,15</b>
verande	40,00
cortile	74,00

Non è stato possibile accedere all'appartamento 1228 sub 4 per la serratura difettosa del portone blindato.  
Misure desunte dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it



## **6) EDIFICIO "C" del lotto originario 9 (n. 4 appartamenti)**

<b>LOTTO 21 1228 SUB 5</b>		<b>LOTTO 22 1228 SUB 6</b>	
<b>seminterrato e terra</b>	<b>Sup.</b>	<b>seminterrato e terra</b>	<b>Sup.</b>
SOGGIORNO PRANZO	18,70	SOGGIORNO PRANZO	18,00
LETTO	12,15	LETTO	12,00
BAGNO	4,40	BAGNO	4,95
DISIMPEGNO	1,20	DISIMPEGNO	1,80
CANTINA	24,50	CANTINA	30,10
CANTINA	7,20	BAGNO CANTINA	4,00
BAGNO CANTINA	4,60		
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>72,75</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>70,85</b>
verande	17,30	verande	14,50
cortile	60,00	cortile	170,00

<b>LOTTO 23 1228 SUB 7</b>		<b>LOTTO 24 1228 SUB 8</b>	
<b>seminterrato e primo</b>	<b>Sup.</b>	<b>seminterrato e primo</b>	<b>Sup.</b>
SOGGIORNO PRANZO	22,65	SOGGIORNO PRANZO	21,90
LETTO	10,80	LETTO	12,80
BAGNO	4,40	BAGNO	3,80
DISIMPEGNO	1,20	DISIMPEGNO	1,00
CANTINA	14,40	CANTINA	11,30
BAGNO CANTINA	3,30	BAGNO CANTINA	3,60
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>56,75</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>54,40</b>
verande	17,30	verande	17,50
cortile	120,00	cortile	18,00

Non è stato possibile accedere all'appartamento 1228 sub 8 per la serratura difettosa del portone blindato. Misure desunte dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali.

I n. 24 appartamenti presentano una **superficie calpestabile** totale pari a mq. **1.832,37**. **La superficie commerciale netta o vendibile**, comprensiva dei muri perimetrali, dei muri interni e delle altre superfici ponderate, è pari a mq. **1.972,00**. Le superfici di tutti i cortili di pertinenza ammontano a circa mq. **2.624,00**.

Attraverso la presente perizia sono stati misurati ulteriori beni ascrivibili alla ditta esecutata e che non erano presenti nell'originaria procedura esecutiva. Essi sono:

- 1) n. 5 posti auto (categoria catastale C/6<sup>a</sup> di mq. 21,00 ciascuno con rendita catastale di €. 78,09) identificati alla particella **1230 sub 6**, particella **1230 sub. 7**, particella **1230 sub. 8**, particella **1230 sub 9** e particella **1230 sub 10**;
- 2) n. 2 aree urbane (rispettivamente di mq. 98,00 e mq. 58,00 alla categoria catastale F/1<sup>a</sup>) identificati alla particella **1230 sub 11** e particella **1230 sub 12**;
- 3) Terreno (seminativo di classe 2 con reddito dominicale di €. 26,61 e reddito agrario di €. 15,21) di superficie catastale pari a mq. 7.361,00 identificato al Foglio 26 Mappale **1132**;

### *Determinazione del valore dei 24 lotti*

La presente relazione ha il compito di integrare la precedente stima del 01/11/2022. Il parametro utilizzato per la valutazione era stato individuato nel metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile intesa come la superficie lorda degli immobili applicando alle diverse tipologie di superfici opportuni coefficienti di ponderazione: 100% dei muri interni e perimetrali, 50% dei muri in comune, 40% delle verande sino a mq. 10,00 e 20% oltre, 60% degli ambienti seminterrati. Le aree dei cortili afferenti alle singole unità residenziali venivano stimate separatamente.

Per stimare il complesso immobiliare dei 24 appartamenti, alla data del 31 ottobre 2022 si era individuato in €. 1.850,00 a metro quadrato di superficie commerciale il valore unitario di riferimento per immobili di nuova costruzione simili e comparabili per dimensione, posizione, qualità dei materiali e finiture. Alla data del 31 agosto 2023, i prezzi di vendita rilevati evidenziano una variazione media pari a + 5%, stimando un nuovo valore unitario a metro quadrato pari a **€. 1.942,00**. Alle 24 unità residenziali dovranno sommarsi i valori delle aree cortilizie esclusive, dei quali si considera invariato il valore unitario di **€. 80,00** a metro quadrato. Alle 24 unità residenziali dovrà essere attribuito il valore pro quota del terreno al foglio 26 mappale 1132 di mq. 7.361,00 e del valore stimato di **€. 401.880,00**.

Ad ognuna delle 5 unità residenziali (afferenti alla particella 1230 sub 1/2/3/4/5) dovrà essere attribuito il valore dei 5 posti auto (particella 1230 sub 6/7/8/9/10) del valore unitario di **€. 630,00**.

Alle 11 unità immobiliari (afferenti alla particella 1226 sub 1/2/3/4/5/6 e alla particella 1230 sub 1/2/3/4/5) dovrà essere attribuito il valore pro quota delle aree urbane (particella 1230 sub 11 e particella 1230 sub 12 rispettivamente di mq. 98,00 e mq. 58,00) del valore stimato di **€. 12.480,00** (€. 7.840,00 + €. 4.640,00).

Al valore di ogni unità residenziale così determinata occorre detrarre le voci di oneri e spese relative agli interventi materiali e immateriali da attuare per la chiusura del cantiere ed esitare sul mercato gli immobili tali da essere considerati di nuova costruzione. Sono rappresentati principalmente da lavori edili per il ripristino di parti strutturali e rifiniture danneggiati per l'abbandono e l'incuria, per il completamento degli impianti tecnologici e degli infissi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione e le aree dei cortili, nonché gli oneri pregressi gravanti per gli obblighi derivanti dalla convenzione dei lottizzanti. Nella precedente CTU, alla data del 31 ottobre 2022, venivano stimati in €. 680.931,75 gli importi da detrarre dal valore a nuovo degli immobili residenziali. Alla data del 31 agosto 2023, la rivalutazione di tale importo, comprensiva degli interessi legali, portava ad una stima attualizzata di tali voci di **€. 707.000,00**. I costi relativi ai lavori edili, di adeguamento e ripristino a nuovo, saranno detratti da ogni unità residenziale in modo variabile a seconda della tipologia dei lavori richiesti. Altri costi tecnici e oneri saranno detratti pro quota dal valore a nuovo delle 24 unità residenziali. A seguito delle procedure sino ad ora esposte, si determinano i valori dei 24 lotti di vendita relativi alle 24 unità residenziali.

### **Lotto n. 1**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1226 sub 1 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4 sup. cat. di mq.74,00 e rendita di €. 227,24. Presenta una superficie commerciale di mq. 75,00. È costituito al piano terra da soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 84,00.

Il valore stimato del lotto n. **1** è pari a **€. 141.700,00**

### **Lotto n. 2**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1226 sub 2 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4 sup. cat. di mq.83,00 e rendita di €. 227,24. Presenta una superficie commerciale di mq. 84,00. È costituito al piano terra da soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 114,00.

Il valore stimato del lotto n. **2** è pari a **€. 160.800,00**

### **Lotto n. 3**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1226 sub 3 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3 sup. cat. di mq. 75,00 e rendita di €. 170,43. Presenta una superficie commerciale di mq. 80,00. È costituito al piano terra da soggiorno e bagno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 70,00.

Il valore stimato del lotto n. **3** è pari a **€. 150.000,00**

### **Lotto n. 4**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1226 sub 4 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4,5 sup. cat. di mq. 77,00 e rendita di €. 255,65. Presenta una superficie commerciale di mq. 80,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 44,00.

Il valore stimato del lotto n. **4** è pari a **€. 152.500,00**



### **Lotto n. 5**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1226 sub 5 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4,5 sup. cat. di mq. 82,00 e rendita di €. 255,65. Presenta una superficie commerciale di mq. 82,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 35,00.

Il valore stimato del lotto n. **5** è pari a **€. 155.500,00**

### **Lotto n. 6**

Villa in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1226 sub 6 al piano terra, primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 5,5 sup. cat. di mq. 158,00 e rendita di €. 312,46. Presenta una superficie commerciale di mq. 168,00. È costituito al piano primo da camera da letto, camera da letto, bagno e disimpegno, al piano terra da salotto, cucina, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina, locale lavanderia e bagno. Completa il cortile di mq. 310,00.

Il valore stimato del lotto n. **6** è pari a **€. 337.300,00**

### **Lotto n. 7**

1) Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1230 sub 1 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3,5 sup. cat. di mq. 72,00 e rendita di €. 198,84. Presenta una superficie commerciale di mq. 75,00. È costituito al piano terra da soggiorno, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 165,00.

2) Posto auto Foglio 26 Particella 1230 sub 6 Categoria C/6<sup>a</sup> Classe U Consistenza mq. 21,00 rendita di €. 78,09.

Il valore stimato del lotto n. **7** è pari a **€. 151.400,00**



### **Lotto n. 8**

1) Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1230 sub 2 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4 sup. cat. di mq. 83,00 e rendita di €. 227,24. Presenta una superficie commerciale di mq. 84,00. È costituito al piano terra da soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 130,00.

2) Posto auto Foglio 26 Particella 1230 sub 7 Categoria C/6<sup>a</sup> Classe U Consistenza mq. 21,00 rendita di €. 78,09.

Il valore stimato del lotto n. **8** è pari a **€. 144.800,00**



### **Lotto n. 9**

1) Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1230 sub 3 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3,5 sup. cat. di mq. 75,00 e rendita di €. 198,84. Presenta una superficie commerciale di mq. 80,00. È costituito al piano terra da soggiorno e bagno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 126,00.

2) Posto auto Foglio 26 Particella 1230 sub 8 Categoria C/6<sup>a</sup> Classe U Consistenza mq. 21,00 rendita di €. 78,09.

Il valore stimato del lotto è n. **9** pari a **€. 137.000,00**



### **Lotto n. 10**

1) Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1230 sub 4 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4,5 sup. cat. di mq. 75,00 e rendita di €. 255,65. Presenta una superficie commerciale di mq. 80,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina. Completa il cortile di mq. 38,00.

2) Posto auto Foglio 26 Particella 1230 sub 9 Categoria C/6<sup>a</sup> Classe U Consistenza mq. 21,00 rendita di €. 78,09.

Il valore stimato del lotto n. **10** è pari a **€. 146.000,00**



### **Lotto n. 11**

1) Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1230 sub 5 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 5 sup. cat. di mq. 81,00 e rendita di €. 284,05. Presenta una superficie commerciale di mq. 82,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina. Completa il cortile di mq. 24,00.

2) Posto auto Foglio 26 Particella 1230 sub 10 Categoria C/6<sup>a</sup> Classe U Consistenza mq. 21,00 rendita di €. 78,09.

Il valore stimato del lotto n. **11** è pari a **€ 139.700,00**



### **Lotto n. 12**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1227 sub 1 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3,5 sup. cat. di mq. 74,00 e rendita di €. 198,84. Presenta una superficie commerciale di mq. 75,00. È costituito al piano terra da soggiorno, camera da letto e bagno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 100,00.

Il valore stimato del lotto n. **12** è pari a **€ 145.000,00**

### **Lotto n. 13**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1227 sub 2 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4 sup. cat. di mq. 71,00 e rendita di €. 227,24. Presenta una superficie commerciale di mq. 73,00. È costituito al piano terra da soggiorno, ripostiglio, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 118,00.

Il valore stimato del lotto n. **13** è pari a **€ 142.600,00**

### **Lotto n. 14**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1227 sub 3 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4 sup. cat. di mq. 74,00 e rendita di €. 227,24. Presenta una superficie commerciale di mq. 76,00. È costituito al piano terra da soggiorno, disimpegno e bagno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina, lavanderia e bagno. Completa il cortile di mq. 140,00.

Il valore stimato del lotto n. **14** è pari a **€ 150.000,00**



### **Lotto n. 15**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1227 sub 4 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3,5 sup. cat. di mq. 69,00 e rendita di €. 198,84. Presenta una superficie commerciale di mq. 70,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 100,00.

Il valore stimato del lotto n. **15** è pari a **€ 137.000,00**

### **Lotto n. 16**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1227 sub 5 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4 sup. cat. di mq. 92,00 e rendita di €. 227,24. Presenta una superficie commerciale di mq. 93,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, studio, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 90,00.

Il valore stimato del lotto n. **16** è pari a **€ 179.000,00**

### **Lotto n. 17**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1228 sub 1 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3,5 sup. cat. di mq. 74,00 e rendita di €. 198,84. Presenta una superficie commerciale di mq. 80,00. È costituito al piano terra da soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina, ripostiglio, disimpegno e bagno. Completa il cortile di mq. 120,00.

Il valore stimato del lotto n. **17** è pari a **€ 153.000,00**

### **Lotto n. 18**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1228 sub 2 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4 sup. cat. di mq. 72,00 e rendita di €. 227,24. Presenta una superficie commerciale di mq. 72,00. È costituito al piano terra da soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 140,00.

Il valore stimato del lotto n. **18** è pari a **€ 138.800,00**



### **Lotto n. 19**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1228 sub 3 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3 sup. cat. di mq. 71,00 e rendita di €. 170,43. Presenta una superficie commerciale di mq. 80,00. È costituito al piano terra da soggiorno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina, locale cantina, disimpegno, bagno e bagno. Completa il cortile di mq. 234,00.

Il valore stimato del lotto n. **19** è pari a **€. 160.800,00**

### **Lotto n. 20**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1228 sub 4 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4,5 sup. cat. di mq. 106,00 e rendita di €. 255,65. Presenta una superficie commerciale di mq. 103,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 74,00.

Il valore stimato del lotto n. **20** è pari a **€. 196.500,00**

### **Lotto n. 21**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1228 sub 5 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 4 sup. cat. di mq. 74,00 e rendita di €. 227,24. Presenta una superficie commerciale di mq. 74,00. È costituito al piano terra da soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina, locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 60,00.

Il valore stimato del lotto n. **21** è pari a **€. 135.900,00**

### **Lotto n. 22**

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1228 sub 6 al piano terra e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3,5 sup. cat. di mq. 74,00 e rendita di €. 198,84. Presenta una superficie commerciale di mq. 74,00. È costituito al piano terra da soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 170,00.

Il valore stimato del lotto n. **22** è pari a **€. 144.800,00**



### Lotto n. 23

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1228 sub 7 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3,5 sup. cat. di mq. 67,00 e rendita di €. 198,84. Presenta una superficie commerciale di mq. 68,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 120,00.

Il valore stimato del lotto n. **23** è pari a **€. 131.200,00**

### Lotto n. 24

Appartamento in comune di S. M. Coghinas in Loc. La Tempiesa identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 1228 sub 8 al piano primo e seminterrato Categoria A3 Classe 2 Vani 3,5 sup. cat. di mq. 62,00 e rendita di €. 198,84. Presenta una superficie commerciale di mq. 64,00. È costituito al piano primo da soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno, mentre al piano seminterrato si trova il locale cantina e bagno. Completa il cortile di mq. 18,00.

Il valore stimato del lotto n. **24** è pari a **€. 119.600,00**

Sassari, 31/08/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

DOCTOR  
FADDA  
LAURA  
N. 666

COMUNE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTIERI  
\* PROV. DI SASSARI \*

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

