

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

In data 04/07/2024, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, PEC alessio.pinna@ingpec.eu, Tel. 377/2621907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Giorgio Molfino

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato appartiene alla tipologia edilizia di villa unifamiliare, è costituita da un livello fuori terra e uno interrato. L'immobile possiede un giardino esclusivo con annessa piscina. Il bene è situato a Stintino presso il Comparto A, alla via Giorgio Molfino n.3.

Si arriva dalla SP34 per stintino e si prosegue fino al ristorante l'Ancora svoltando a destra.

Essendo una località prevalentemente estiva, gli immobili della zona e tutti i comparti limitrofi sono adattati a tali esigenze. Scarsi i parcheggi nelle vicinanze.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Durante il sopralluogo era presente la Sig.ra **** Omissis **** amministratore della società INCOM

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Giorgio Molfino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa. In particolare è presente agli atti il certificato notarile a firma del notaio Giulia Barbagallo in Palermo che certifica i documenti ipo-catastali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con il mappale n. 2320, a est con la strada consortile Via Giorgio Molfetta, a sud con il mappale n. 2877

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione PT	94,97 mq	117,71 mq	1	117,71 mq	2,70 m	PT
Cantina	86,72 mq	109,56 mq	0,50	59,38 mq	0,00 m	1S
Autorimessa	18,00 mq	22,25 mq	0,50	12,65 mq	0,00 m	
Veranda 1	12,20 mq	12,20 mq	0,3	3,66 mq	0,00 m	PT
Veranda 2	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	PT
Veranda (2*)	20,50 mq	20,50 mq	0,1	2,05 mq	0,00 m	
Giardino	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				262,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La veranda 2 delle dimensioni totali di 50,8 mq è stata parzializzata considerando i primi 25 mq con coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,3 e il restante 20,8 mq (veranda 2*) con coefficiente di 0,1 secondo le disposizioni dell'AdE.

Per quanto riguarda il giardino di proprietà esclusiva la valutazione è più articolata. L'area complessiva del

lotto è pari a 1975 mq (da mappa catastale). Considerando l'area "giardino", questa è classificata come superficie scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, a cui attribuiremo un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 fino a 191 mq (sup. coperta dalla u.i. rilevata, per un totale di 24 mq commerciali) e i restanti 1784 mq pari 0,02 (pari a 36 mq commerciali), per un totale omogeneizzato di 60 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1993 al 01/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 788 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6
Dal 01/07/2009 al 29/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 788, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 1594,56 mq
Dal 29/12/2014 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 788, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 185 mq Rendita € 1.594,56 Piano S1-T

I titolari corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	788	1		A7	1	9,5 vani	185 mq	1594,56 €	PT	
	3	788	2		C6	2	17 mq	23 mq	73,75 €	1S	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria estratta non corrisponde allo stato dei luoghi. In particolare non sono riportate le verande sul lato nord e sul lato sud. Inoltre nello stalcio di mappa catastale estratta (mappale 788) è assente la piscina. La rappresentazione grafica dell'immobile nell'elaborato planimetrico è errata. L'immobile è ruotato 90 gradi

rispetto alla realtà, e la sagoma non corrisponde; è assente la piscina. Al fine di allineare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, è necessario presentare prima un aggiornamento in mappa con tipo mappale (wegis) e successivamente una pratica docfa per l'aggiornamento delle planimetrie.

La categoria catastale attribuita all'immobile è la A/7=Abitazioni in villini che si distinguono dalle ville per le caratteristiche di fabbricato civile di tipo economico con finiture non di pregio, anche con la presenza di piscina. Tuttavia è parere dello scrivente che la classe catastale attribuita pari a 1 non sia corretta.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. In particolare è presente agli atti il certificato notarile a firma di Giulia Barbagallo notaio in Palermo

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente. Non sono stati rilevati elementi o parti in distacco, umidità, o degradi di qualunque tipo. Gli impianti idrico-fognario e l'impianto elettrico risultano funzionanti e in buone condizioni di manutenzione. Non risulta presente un vero e proprio impianto di riscaldamento. Sono invece presenti alcuni condizionatori tipo split nelle camere da letto al piano terra. È presente un locale tecnico pompe per il trattamento acque della piscina.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre proprietà all'interno della propria area essendo una tipologia a villa unifamiliare e lotto indipendente. Tuttavia il bene appartiene al "Comparto A" inserito nel consozio noto come "L'Ancora", qui spetta una quota annuale di condominio per la manutenzione del verde, strade, luce, e acqua.

Lo scrivente ha contattato l'amministratore chiedendo eventuali pendenze condominiali di seguito descritte

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono stati verificati gli elenchi degli usi civici della Regione Sardegna e il bene oggetto di pignoramento non è presente tra questi; non risultano neanche servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è un immobile della tipologia edilizia a villa/villetta su due livelli di cui uno fuori terra, inserito all'interno di un terreno privato, parte di un consorzio appartenente al "Comparto A" condominio "Ancora". La sua struttura è caratterizzata da muratura portante con elementi perimetrali e muri di spina da 30 cm, tutta rivestita dalla caratteristica pietra locale in scisto. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, sanitario tutti funzionanti. E' inoltre presente l'impianto di riscaldamento con terminali a termosifoni in ghisa presenti quasi ovunque, di cui però si ignora il suo funzionamento. E' presente una piscina antistante il giardino e un impianto di pompaggio e ricircolo dell'acqua. Gli infissi sono in legno monovetro con persiane sempre in legno, pavimentazione esterna in cotto e interna in gres, porte in legno tamburato. Sono presenti due verande con tetto ligneo una sul lato ingresso e l'altra più grande sul lato nord giardino

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta saltuarimente occupato dall'esecutato nei periodi di vacanza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1993 al 01/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PITZORNO	29/10/1993	16899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2009 al 29/12/2014	**** Omissis ****	Atto giudiziario trasferimento immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/07/2009	1705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2014 al 07/10/2024	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANLIO PITZORNO	29/12/2014	60986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 10/11/2009
Reg. gen. 18260 - Reg. part. 3038
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Sassari il 13/11/2023
Reg. gen. 19622 - Reg. part. 14838

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il bene pignorato, è il Piano Urbanistico del Comune di Stintino, con adozione definitiva C.C. n° 23 del 24/06/2013. L'immobile è situato in zona urbanistica F sottozona 1. Sono le parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti. Tale tipologia insediativa è composta principalmente da "seconde case" e attrezzature ricettive, ed è caratterizzata da una specifica dotazione di servizi, da una specifica localizzazione ed accessibilità. La maggior parte del patrimonio edilizio nelle zone omogenee F risulta occupato per un arco temporale limitato da popolazione non residente. Le sottozone F1 (insediamenti turistici pianificati) comprendono insediamenti realizzati attraverso piani di lottizzazione convenzionati approvati prima del 17.11.1989. Gli insediamenti compresi nelle sottozone F1, realizzati in tutto o in parte, potranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e miglioramento dei servizi e dell'accessibilità. Il PUC prevede l'intervento in alcune delle sottozone F1 attraverso PS le cui prescrizioni prevalgono su quelle dei PdL approvati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato autorizzato con la licenza di costruzione n.1 del 12/01/1977 rilasciata dal comune di Sassari, dalla Soc. S.A.I.S. comparto A, lotto 4 in lottizzazione l'Ancora. Una seconda Licenza di costruzione n. 121 del 06/04/1978 sempre dal Comune di Sassari sempre alla stessa società, per una variante. Si allegano le citate licenze.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' utile ricordare che per eseguire un "accesso agli atti" di un immobile alla ricerca del suo ultimo progetto approvato, è stato richiesto all'esecutato l'atto notarile all'interno del quale erano presenti gli estremi della concessione edilizia. I dati ottenuti non hanno inizialmente portato benefici sull'immobile oggetto di stima, se non con una ulteriore indagine e ricerca con altri dati emersi fortuitamente durante l'accesso stesso. Pertanto gli unici documenti emersi all'U.T. di Stintino sono quelli allegati alla presente consulenza, con l'aggiunta delle originarie concessioni non presenti a Stintino ma bensì presso U.T. di Sassari, dove tutt'ora risiedono. Pertanto

secondo quanto emerso dai documenti in possesso del Comune di Stintino si rileva che:

L'ultimo stato assentito, estratto in atti dal Comune di Stintino, del 06/04/1978 non corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto non vi può essere una conformità urbanistica. In particolare sono assenti in planimetria i seguenti elementi:

- a) scala interna che collega i due piani;
- b) porticato/veranda lato ingresso;
- c) piscina in giardino lato nord;
- d) il piano seminterrato non corrisponde a quanto realizzato (molto più grande di quello assentito).

Non risultano essere presenti l'inizio e il fine lavori, certificazioni impianti, agibilità. L'APE (attestato di prestazione energetica) è stato redatto dallo scrivente sulla base delle rilevazioni eseguite attraverso software certificato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.615,09

a seguito di contatto con il l'amministratore del consorzio turistico l'Ancora, di cui è parte l'immobile pignorato, mi rappresenta le seguenti pendenze:

- a) quota consortile € 882,17
- b) contributo zona mare € 154,00
- c) consumo acqua (15/09/23 al 15/09/24) € 1.427,87
- d) diritti utenza Abbanoa € 90,87
- e) acqua grezza per irrigazione € 60,18

totale € 2.615,09

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Giorgio Molfino

L'immobile pignorato appartiene alla tipologia edilizia di villa unifamiliare, è costituita da un livello fuori terra e uno interrato. L'immobile possiede un giardino esclusivo con annessa piscina. Il bene è situato a Stintino presso il Comparto A, alla via Giorgio Molfino n.3. Si arriva dalla SP34 per Stintino e si prosegue fino al ristorante l'Ancora svoltando a destra. Essendo una località prevalentemente estiva, gli immobili della zona e tutti i comparti limitrofi sono adattati a tali esigenze. Scarsi i parcheggi nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 788, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 788, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 795.000,40

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. In particolare i dati dei comparabili per l'approccio di base, a causa dello scarso mercato immobiliare della zona nel periodo considerato, sono stati recuperati da agenzie e siti internet. I valori non appartengono quindi a delle vendite già effettuate o a valori dichiarati, ma a valori di vendita sul mercato attribuiti dalle agenzie, in quanto la ricerca dei valori immobiliari dichiarati presso l'AdE, estremamente settorializzato e di alto livello, non ha portato risultati positivi. L'Osservatorio OMI per la zona di interesse E1/suburbana/zona costiera, pone come intervallo di valori dichiarati al gennaio 2024 per la categoria ville/villini in condizioni normali, tra i 2.700-3.400 €/mq.

Sono stati trovati tre immobili comparabili per tipologia e dimensione, messi a sistema con i dati disponibili.

Tutti i comparabili sono della tipologia a villa/villetta con giardino esclusivo, panoramicità verso mare, e piscina privata. I pochi dati a disposizione non consentono una perfetta analisi di sistema secondo il metodo MCA, ma comunque sufficienti per poter avere dei termini di paragone. I comparabili (dalle foto analizzate) sono immobili recentemente ristrutturati e in ottime condizioni, completamente arredati e non occupati. Tali aspetti mettono su un altro piano apprezzandone maggiormente la valutazione.

L'omogeneizzazione dei dati disponibili ha consentito di arrivare ad una media del valore commerciale dei comparabili pari a 3.400 mq (valore in linea con la media Omi).

Tenuto conto che l'immobile pignorato è attualmente in buone condizioni ma non recentemente ristrutturato, possiede impianti civili standard ed elementi non di pregio, possiamo ragionevolmente attribuire un -10 % rispetto ai comparabili, portando la valutazione di stima a 3.060 €/mq.

Valutato il valore a metro quadro dell'immobile si moltiplica per i metri quadri commerciali ottenuti dalle rilevazioni pari a 262,95 mq. Il valore di stima complessivo ottenuto è pari 804.627 €.

Tuttavia a tale valore vanno sottratti i costi per l'ottenimento delle conformità urbanistica (accertamento di conformità) catastale (nuovo docfa e wegis), e soprintendenza dei beni paesaggistici, inclusa l'agibilità. Tenuto conto della tipologia di immobile, tali spese possono essere valutate in non meno di 7.000 € per gli oneri professionali e altri 600 € per versamenti e sanzioni. Inoltre risultano presenti oneri condominiali non versati per 2.615 €. Il totale delle spese da detrarre alla stima è pari a 10.215 €. Tali costi portano la stima ad un valore dell'immobile pari a 794.412, che viene arrotondato a 795.000 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Stintino (SS) - Via	262,95 mq	3.023,39 €/mq	€ 795.000,40	100,00%	€ 795.000,40

Giorgio Molfino					
				Valore di stima:	€ 795.000,40

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile non risulta conforme ne urbanisticamente ne catastalmente

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - n.e Licenze di costruzione
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto - relazione fotografica
- ✓ Google maps
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 4 Altri allegati - rilievi eseguiti+diffornità

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Giorgio Molfino

L'immobile pignorato appartiene alla tipologia edilizia di villa unifamiliare, è costituita da un livello fuori terra e uno interrato. L'immobile possiede un giardino esclusivo con annessa piscina. Il bene è situato a Stintino presso il Comparto A, alla via Giorgio Molfino n.3. Si arriva dalla SP34 per Stintino e si prosegue fino al ristorante l'Ancora svoltando a destra. Essendo una località prevalentemente estiva, gli immobili della zona e tutti i comparti limitrofi sono adattati a tali esigenze. Scarsi i parcheggi nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 788, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 788, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico di riferimento per il bene pignorato, è il Piano Urbanistico del Comune di Stintino, con adozione definitiva C.C. n° 23 del 24/06/2013. L'immobile è situato in zona urbanistica F sottozona 1. Sono le parti del territorio interessate da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale o permanenti. Tale tipologia insediativa è composta principalmente da "seconde case" e attrezzature ricettive, ed è caratterizzata da una specifica dotazione di servizi, da una specifica localizzazione ed accessibilità. La maggior parte del patrimonio edilizio nelle zone omogenee F risulta occupato per un arco temporale limitato da popolazione non residente. Le sottozone F1 (insediamenti turistici pianificati) comprendono insediamenti realizzati attraverso piani di lottizzazione convenzionati approvati prima del 17.11.1989. Gli insediamenti compresi nelle sottozone F1, realizzati in tutto o in parte, potranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e miglioramento dei servizi e dell'accessibilità. Il PUC prevede l'intervento in alcune delle sottozone F1 attraverso PS le cui prescrizioni prevalgono su quelle dei PdL approvati.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Stintino (SS) - Via Giorgio Molfino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 788, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 788, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	262,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente. Non sono stati rilevati elementi o parti in distacco, umidità, o degradi di qualunque tipo. Gli impianti idrico-fognario e l'impianto elettrico risultano funzionanti e in buone condizioni di manutenzione. Non risulta presente un vero e proprio impianto di riscaldamento. Sono invece presenti alcuni condizionatori tipo split nelle camere da letto al piano terra. è presente un locale tecnico pompe per il trattamento acque della piscina.		
Descrizione:	L'immobile pignorato appartiene alla tipologia edilizia di villa unifamiliare, è costituita da un livello fuori terra e uno interrato. L'immobile possiede un giardino esclusivo con annessa piscina. Il bene è situato a Stintino presso il Comparto A, alla via Giorgio Molfino n.3. Si arriva dalla SP34 per Stintino e si prosegue fino al ristorante l'Ancora svoltando a destra. Essendo una località prevalentemente estiva, gli immobili della zona e tutti i comparti limitrofi sono adattati a tali esigenze. Scarsi i parcheggi nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta saltuarimente occupato dall'esecutato nei periodi di vacanza.		

