

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donara Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *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..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E..... | 15 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.442,87 | 15 |



INCARICO

All'udienza del 18/01/2023, il sottoscritto Geom. Donara Giovanni, con studio in Via Sassalu, 71 - 07033 - Osilo (SS), email g.donara@tiscali.it, PEC giovanni.donara@geopec.it, Tel. 079 45 229, Fax 079 2 078 405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Platamona Condominio Villa Marina

DESCRIZIONE

Appartamento sito in comune di Sorso località Platamona nel villaggio turistico Villa marina via ponente , posto al primo seminterrato 1 di un fabbricato plurifamiliare, posizionata a meno di 150 m dalla battigia.

L'appartamento è costituito da un soggiorno, angolo cottura, antibagno lavanderia, bagno, 3 camere da letto e rip. Tutti i vani sono dotati di luce diretta escluso il rip. E' presente una veranda coperta collegata ad ampio giardino di proprietà.

L'immobile fa parte del villaggio turistico denominato Villa Marina, inserito nella pineta di Platamona, insiste in un area privata con accesso diretto, riservato e custodito, direttamente dalla Strada Provinciale n. 81. Il villaggio, sorto in attuazione di una lottizzazione degli inizi del 1970, è completamente ultimato, dotata di fogna, acqua, rete FEM e di illuminazione pubblica, con le strade pavimentate. Nel villaggio sono inoltre presenti altri servizi quali quello della guardiania e custodia, campi sportivi, una piscina ed un bar privato a disposizione degli inquilini.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona F1.3 Insedimenti turistici - Villaggio Villa Marina dell'attuale PUC normati dall'art. 27 delle NTA.

La posizione è ottima considerando che le norme non consentono più la realizzazione di immobili così vicini alla battigia, ed in questo l'immobile può essere considerato fortemente appetibile dal mercato vacanziero..

Il condominio destina ad ogni proprietario un posto auto sito nel piazzale antistante l'ingresso all'edificio. Quello relativo all'appartamento è individuato con segnaletica orizzontale come "I5".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Platamona Condominio Villa Marina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

é presente la relazione notarile in cui sono riportati i dati richiesti dall'art. 567, ma mancano le planimetrie catastali che lo scrivente allega.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con propr. **** Omissis **** con area demaniale, propr. **** Omissis **** Sechi-Maccioccu## e con area condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------------|
| Abitazione | 77,51 mq | 96,24 mq | 1,00 | 96,24 mq | 2,20 m | Seminterrato 1 |
| Veranda | 18,80 mq | 19,04 mq | 0,45 | 8,57 mq | 2,30 m | Seminterrato 1 |
| Area Cortile fino alla concorrenza della superficie coperta | 96,24 mq | 96,24 mq | 0,10 | 9,62 mq | 0,00 m | Seminterrato 1 |
| Area Cortile residua | 193,60 mq | 193,60 mq | 0,02 | 3,87 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 118,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 118,30 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva, va computata nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie coperta del fabbricato, al 2% per superfici eccedenti detto limite;



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 16/02/2005 al 21/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 486,76 Piano S1 Graffato p.lla 209 sub.5 |
| Dal 21/10/2005 al 15/11/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 486,76 Piano S1 Graffato p.lla 209 sub.5 |
| Dal 15/11/2012 al 10/08/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 486,76 Piano S1 Graffato p.lla 209 sub.5 |
| Dal 10/08/2016 al 04/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 486,76 Piano S1 |

Variazione del 10/08/2016 Pratica n. SS0112322 in atti dal 10/08/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 47308.1/2016);

La data del 04/02/2022 corrisponde al pignoramento.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 25 | 207 | 7 | | A3 | 2 | 6,5 | 115 mq | 486,76 € | S1 | |



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

Si precisa che Il condominio destina ad ogni proprietario un posto auto sito nel piazzale antistante l'ingresso all'edificio. Quello relativo all'appartamento è individuato con segnaletica orizzontale come "15".



PATTI

Nessun atto da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è una casa vacanze in mediocre stato conservativo. Sono infatti presenti, sopra tutto nelle camere a letto, nella parte inferiore della muratura a contatto con il terreno, efflorescenze di umidità, in ogni caso risolvibile con manutenzione ordinaria annuale. E' in ogni caso immediatamente utilizzabile.



PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di una villaggio turistico costituito in condominio, dispone di strade comuni, impianto idrico e fognario comuni, campi da sportivi, ed una piscina con locali tecnici, sono ancora comuni tutti gli spazi non recintati interni al villaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile costruito nei primi anni tra la fine degli anni 70 e l'inizio degli anni 80 fa parte di una edificio composto da 5 unità abitative con la presente al piano seminterrato, 3 al piano terra e 2 al 1° piano. Presenta una struttura portante in blocchi di cls da 25 cm fino allo spessore di cm. 50, con solai in latero



cemento. Le fondazioni sono costituite da cordoli in c.a. sulla quale sono posate le murature, la copertura è realizzata con un tetto a falde sempre in latero cemento.

Gli infissi delle presente unità immobiliare al piano seminterrato sono in legno con vetro singolo dotati di grata in ferro esterna ma sprovvisti di infissi oscuranti eccetto la porta di ingresso provvista di portellone in legno.

L'unità ha esposizione NORD-SUD. Il Lato OVEST è costruito in aderenza: Le finestre sono presenti su tre lati.

Le pareti esterne sono intonacate e pitturate in mediocre stato di conservazione per via di efflorescenze di umidità. Il prospetto SUD si affaccia su cortile condominiale mentre quello OVEST e NORD su cortile di proprietà.

Sono presenti l'impianto elettrico (privo di certificazione ma dotato delle protezioni minime), l'impianto idrico e fognario, ma non è presente alcun sistema di condizionamento.

All'appartamento si accede da un viottolo da un viottolo pedonale percorribile per alcuni metri dalla strada, direttamente dalla veranda coperta

L'immobile dispone di un cortile di proprietà di circa 290 mq. completamente recintato da muratura fino all'altezza di mt 1,00 oltre a recinzione metallica per ulteriori 60 cm. Sono presenti un forno, un barbecue e un vano doccia esterno.

L'appartamento fa parte del condominio costituito per la gestione del villaggio turistico Villa Marina, e sono condivise : le strade, e gli spazi verdi condominiali, l'illuminazione pubblica, la gestione della acqua mediante cisterne e la depurazione dei reflui fognari, la custodia e guardiania del condominio, i campi sportivi, e la piscina, inoltre è riservato all'appartamento il posto auto insistente nel parcheggio ed individuato come "I5".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** come abitazione principale.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/07/1994 | **** Omissis **** | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maria Galletta | 18/07/1994 | 26364 | 7418 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 03/08/1994 | 9420 | 6292 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |



| | | | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| Dal 12/11/2004 | **** Omissis **** | Rettificata atto di compravendita del 18/07/1994 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maria Galletta | 12/11/2004 | 59381 | 15379 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 01/12/2004 | 21292 | 15246 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/10/2005 | **** Omissis **** | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vincenzo Lojacono | 21/10/2005 | 132511 | 42825 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 22/10/2005 | 23460 | 16997 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 15/11/2012 | **** Omissis **** | Atto di Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vinvenzo Lojacono | 15/11/2012 | 144289 | 52536 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sassari | 28/11/2012 | 16398 | 12338 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Sassari | 27/11/2012 | 8474 | | | |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 18/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Sassari il 22/10/2005
Reg. gen. 23461 - Reg. part. 2927
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 23/12/2016
Reg. gen. 17292 - Reg. part. 2363
Importo: € 20.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 04/02/2022
Reg. gen. 2316 - Reg. part. 1676
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste nella lottizzazione orami ultimata, del condominio denominato villa Marina dal punto di vista urbanistico ricade in zona F.1.3 dell'attuale PUC.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.



A seguito di richiesta di accesso formale a documenti amministrativi, prot.n. 4661 del 14/02/2023 è stata messa a disposizione la pratica per la visione.

Dagli atti risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA N.111 del 20/01/1979 relativa alla Costruzione dell'Edificio;
- 2- VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N.43 del 30/05/1996;
- 3- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.01 30/05/1996;
- 4- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.62 30/05/2006;
- 5- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 10 del 29/10/2005 per "Ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso al Piano Seminterrato".



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste Piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 10 del 29/10/2005)

Il Certificato energetico viene Redatto dallo scrivente ed allegato alla presente;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12.221,53



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** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Platamona Condominio Villa Marina
Appartamento sito in comune di Sorso località Platamona nel villaggio turistico Villa marina via ponente , posto al primo seminterrato 1 di un fabbricato plurifamiliare, posizionata a meno di 150 m dalla battigia. L'appartamento è costituito da un soggiorno, angolo cottura, antibagno lavanderia, bagno, 3 camere da letto e rip. Tutti i vani sono dotati di luce diretta escluso il rip. E' presente una veranda coperta collegata ad ampio giardino di proprietà. L'immobile fa parte del villaggio turistico denominato Villa Marina, inserito nella pineta di Platamona, insiste in un area privata con accesso diretto, riservato e custodito, direttamente dalla Strada Provinciale n. 81. Il villaggio, sorto in attuazione di una lottizzazione degli inizi del 1970, è completamente ultimato, dotata di fogna, acqua, rete FEM e di illuminazione pubblica, con le strade pavimentate. Nel villaggio sono inoltre presenti altri servizi quali quello della guardiania e custodia, campi sportivi, una piscina ed un bar privato a disposizione degli inquilini. Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona F1.3 Insediamenti turistici - Villaggio Villa Marina dell'attuale PUC normati dall'art. 27 delle NTA. La posizione è ottima considerando che le norme non consentono più la realizzazione di immobili così vicini alla battigia, ed in questo l'immobile può essere considerato fortemente appetibile dal mercato vacanziero.. Il condominio destina ad ogni proprietario un posto auto sito nel piazzale antistante l'ingresso all'edificio. Quello relativo all'appartamento è individuato con segnaletica orizzontale come "15".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 207, Sub. 7, Categoria A3Valore di stima del bene: € 173.664,40

La nuova costruzione di fabbricato a destinazione residenziale non è più realizzabile all'interno della fascia del 300 metri dalla battigia per cui la comparazione può avvenire solamente con beni aventi caratteristiche simili realizzati nello stesso comparto o comparti limitrofi.

E' stato individuato un solo annuncio di immobile simile a quello posto, ubicato al Piano Seminterrato, in vendita ad un prezzo di € 120 000,00 con un valore di circa 2000 €/mq. completo di ampio patio piastrellato ma privo di cortile.

Sono stati individuati poi altri annunci per abitazioni poste nei villaggi sulla costa, posizionati ai piani superiori non dotati di tutti i servizi offerti dal villaggio Villamarina e soprattutto della posizione invidiabile dell'immobile oggetto di stima;

Al fine quindi di individuare dati attendibili ci si è avvalsi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Sassari, comparato con le quotazioni del Borsino Immobiliare, per il comune di Sorso.

I parametri sono i seguenti.

Fonte OMI Provincia: SASSARI

Comune: SORSO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore minimo € 1 350.00/mq.
 Valore max € 1 950.000/mq
 Valore medio € 1 650.00/mq



Fonte: BORSINO IMMOBILIARE
 Fascia media Valore € 1 286,00/mq.

Analizzando i valori, considerato che l'immobile ha il deficit di trovarsi al piano seminterrato, che l'altezza media interna (2,20) è inferiore all'altezza convenzionale ma allo stesso ha un cortile invidiabile per ampia superficie, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo medio di mercato tra le due banche dati per cui: $[(\text{€}/\text{mq} (1\ 286,00 - \text{OMI}) + (1\ 650,00 - (\text{B.I}))]: 2 = \text{€}/\text{mq} 1\ 468,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Sorso (SS) - Località Platamona Condominio Villa Marina | 118,30 mq | 1.468,00 €/mq | € 173.664,40 | 100,00% | € 173.664,40 |
| | | | | Valore di stima: | € 173.664,40 |

Valore di stima: € 173.664,40

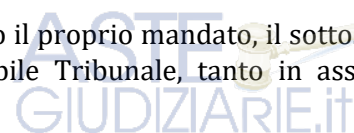
Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-----------------------------|----------|------|
| Spese condominiali insolute | 12221,53 | € |

Valore finale di stima: € 161.442,87



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.

Osilo, li 11/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Donara Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n. 10_2005 (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Autorizzazione edilizia n. 62_2006 (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 5 Google maps - Foto satellitare individuazione immobile (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Scheda Catastale (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 28/04/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Platamona Condominio Villa Marina
Appartamento sito in comune di Sorso località Platamona nel villaggio turistico Villa marina via ponente , posto al primo seminterrato 1 di un fabbricato plurifamiliare, posizionata a meno di 150 m dalla battigia. L'appartamento è costituito da un soggiorno, angolo cottura, antibagno lavanderia, bagno, 3 camere da letto e rip. Tutti i vani sono dotati di luce diretta escluso il rip. E' presente una veranda coperta collegata ad ampio giardino di proprietà. L'immobile fa parte del villaggio turistico denominato Villa Marina, inserito nella pineta di Platamona, insiste in un area privata con accesso diretto, riservato e custodito, direttamente dalla Strada Provinciale n. 81. Il villaggio, sorto in attuazione di una lottizzazione degli inizi del 1970, è completamente ultimato, dotata di fogna, acqua, rete FEM e di illuminazione pubblica, con le strade pavimentate. Nel villaggio sono inoltre presenti altri servizi quali quello della guardiania e custodia, campi sportivi, una piscina ed un bar privato a disposizione degli inquilini. Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona F1.3 Insedimenti turistici - Villaggio Villa Marina dell'attuale PUC normati dall'art. 27 delle NTA. La posizione è ottima considerando che le norme non consentono più la realizzazione di immobili così vicini alla battigia, ed in questo l'immobile può essere considerato fortemente appetibile dal mercato vacanziero.. Il condominio destina ad ogni proprietario un posto auto sito nel piazzale antistante l'ingresso all'edificio. Quello relativo all'appartamento è individuato con segnaletica orizzontale come "15". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 207, Sub. 7, Categoria A3 Destinazione urbanistica: L'immobile insiste nella lottizzazione oramai ultimata, del condominio denominato villa Marina dal punto di vista urbanistico ricade in zona F.1.3 dell'attuale PUC.

Prezzo base d'asta: € 161.442,87

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.442,87

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sorso (SS) - Località Platamona Condominio Villa Marina | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 207, Sub. 7, Categoria A3 | Superficie | 118,30 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è una casa vacanze in mediocre stato conservativo. Sono infatti presenti, sopra tutto nelle camere a letto, nella parte inferiore della muratura a contatto con il terreno, efflorescenze di umidità, in ogni caso risolvibile con manutenzione ordinaria annuale. E' in ogni caso immediatamente utilizzabile. | | |
| Descrizione: | Appartamento sito in comune di Sorso località Platamona nel villaggio turistico Villa marina via ponente , posto al primo seminterrato 1 di un fabbricato plurifamiliare, posizionata a meno di 150 m dalla battigia. L'appartamento è costituito da un soggiorno, angolo cottura, antibagno lavanderia, bagno, 3 camere da letto e rip. Tutti i vani sono dotati di luce diretta escluso il rip. E' presente una veranda coperta collegata ad ampio giardino di proprietà. L'immobile fa parte del villaggio turistico denominato Villa Marina, inserito nella pineta di Platamona, insiste in un area privata con accesso diretto, riservato e custodito, direttamente dalla Strada Provinciale n. 81. Il villaggio, sorto in attuazione di una lottizzazione degli inizi del 1970, è completamente ultimato, dotata di fogna, acqua, rete FEM e di illuminazione pubblica, con le strade pavimentate. Nel villaggio sono inoltre presenti altri servizi quali quello della guardiana e custodia, campi sportivi, una piscina ed un bar privato a disposizione degli inquilini. Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona F1.3 Insediamenti turistici - Villaggio Villa Marina dell'attuale PUC normati dall'art. 27 delle NTA. La posizione è ottima considerando che le norme non consentono più la realizzazione di immobili così vicini alla battigia, ed in questo l'immobile può essere considerato fortemente appetibile dal mercato vacanziero.. Il condominio destina ad ogni proprietario un posto auto sito nel piazzale antistante l'ingresso all'edificio. Quello relativo all'appartamento è individuato con segnaletica orizzontale come "I5". | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** come abitazione principale. | | |

