
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 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
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 269.806,00	13

INCARICO

All'udienza del 14/08/2023, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email mariacri.marongiu@alice.it;mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Vela Latina, piano T-1°

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da villetta a schiera monofamiliare e area cortilizia di pertinenza ubicate all'interno di un complesso residenziale nel centro dell'abitato di Stintino in Località Tanca Manna poco distante dal porto e dal centro.

Il complesso residenziale fa parte di un territorio interessato da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale, si sviluppa tra le vie Vela Latina e Via Maestrale, articolato in villette e spazi verdi pertinenziali, con percorsi pedonali e scalinate comuni.

La villetta è raggiungibile tramite le scale su Via Vela Latina e si sviluppa su due piani fuori terra.

L'accesso avviene sul retro cortile posto al P.T., che risulta composto da piccolo vano di ingresso, locale igienico parzialmente sottoscala, zona giorno con angolo cottura, terrazza coperta accessibile dalla zona giorno. La scala conduce al P.1° ed immette nel corridoio su cui affacciano il servizio igienico, due camere, un vano spogliatoio e una terrazza coperta accessibile da una delle camere.

Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente.

A contorno dell'immobile l'area cortilizia di pertinenza connette con i percorsi pedonali.

L'altezza netta interna ai due piani è pari a cm 270.

SUPERFICIE NETTA mq 77,05 oltre terrazze mq 16,68 oltre area cortilizia complessivi mq 73

SUPERFICIE LORDA mq 101,44 oltre terrazze mq 17,68

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 117,59

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/10/2023.

Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SASSARI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Vela Latina, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	40,96 mq	50,72 mq	1	50,72 mq	2,70 m	P.T.
Terrazza coperta	6,80 mq	6,89 mq	0,35	2,41 mq	2,70 m	P.T.
Villino	36,09 mq	50,72 mq	1	50,72 mq	2,70 m	P1°
Terrazza coperta	9,88 mq	10,79 mq	0,35	3,78 mq	2,70 m	P1°
Cortile pavimentato	52,55 mq	52,55 mq	0,15	7,88 mq	0,00 m	P.T.
Cortile a verde	20,80 mq	20,80 mq	0,10	2,08 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				117,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2010 al 30/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2700, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani

		Rendita € 242,73
Dal 30/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2700, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 242,73
Dal 09/11/2015 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2700, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 242,73 Piano T-1°

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	2700	1		A3	2	5 vani	114 mq	242,73 €	T-1°		

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale è riportata una rappresentazione dell'area cortilizia pertinenziale lievemente difforme rispetto a quanto rilevato e a quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio. Tale difformità consente comunque di identificare il bene e non compromette il calcolo della superficie commerciale.

La difformità planimetrica può essere regolarizzata con la presentazione di pratica catastale Docfa per la quale si stima una spesa pari ad € 350.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile benché disabitato si presenta in buone condizioni manutentive.

Si rileva il distacco di alcune piccole porzioni della pellicola pittorica nella zona giorno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto riportato nell'atto a rogito del Notaio Gaetano Porqueddu da Sassari del 28/04/1986 Rep. n. 21878/10596, l'immobile è trasferito con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, ivi inclusa la servitù di passaggio pedonale costituita a carico dell'area di sedime dell'attuale complesso edilizio ed in favore dell'intero comparto censito in catasto al Fg 2 p.lla originaria 83.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'immobile avviene tramite una scalinata dalla Via Vela Latina e ingresso posto sul retro cortile. L'area cortilizia, in parte pavimentata e in parte verde, è delimitata da muretti che si collegano alle scale e ai camminamenti comuni pavimentati in conci di pietra.

Le strutture in elevazione sono di tipo misto murario e calcestruzzo armato.

I solai sono del tipo misto latero-cemento.

Il portoncino d'ingresso è in legno con serratura di sicurezza.

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, dotati di piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

I pavimenti e i battiscopa degli ambienti e di una porzione del cortile sono in piastrelle di gres porcellanato.

In alcuni ambienti sono presenti sistemi oscuranti esterni costituiti da persiana lignea, gli infissi sono in legno con vetrocamera, con apertura a vasistas nei servizi igienici e nell'angolo cottura, del tipo ad anta scorrevole nella zona giorno, tutti gli altri sono ad ante battenti.

L'angolo cottura presenta la predisposizione degli impianti di scarico fognario e adduzione idrica.

La scala interna è in muratura illuminata da finestra.

Le porte interne sono in legno verniciato bianco.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio civile e tinteggiatura chiara.

E' presente la predisposizione di impianto di climatizzazione con unità interne nella zona giorno e nelle camere, e allaccio di scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico realizzato sottotraccia è a norma; sono presenti impianto TV e telefonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito forzatamente con l'ausilio del fabbro in data 25/10/2023 alle ore 10:00 alla presenza del sig. **** Omissis **** in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

L'attuale custode delle chiavi è l'Istituto Vendite Giudiziarie Sassari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1990	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MARTINO ACHILLE	12/12/1990	133258	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/03/1991	3507	2480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PARENTI ENRICO	11/04/2006	88735	21486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	28/04/2006	7793	5000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2011	**** Omissis ****	ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RONZA GIUSEPPE	30/09/2011	3058	1835
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	10/10/2011	14777	10228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI TRUST del 21/11/2011 Repertorio 112598/26611 Notaio Cafiero Enrico sede Mondolfo (PU) trascritto il 24/11/2011 nn. 17276/12024 per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Stintino NCEU Fg 3 mapp. 2700 sub 1 e NCT Fg 2562 a favore e contro **** Omissis ****.

Si segnala inoltre quanto riportato nella trascrizione dell'atto di assegnazione a socio della cooperativa edilizia:

- l'immobile è trasferito con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, ivi inclusa la servitù di passaggio pedonale costituita a carico dell'area di sedime dell'attuale complesso edilizio ed in favore dell'intero comparto censito in catasto al Fg 2 p.lla originaria 83;
- insieme all'unità immobiliare urbana sono state altresì trasferite in favore della parte assegnataria una quota pari a 1/9 dell'intero delle aree urbane ad uso comune pertinenziali alla villetta e censite al catasto fabbricati al Fg 3 p.lla 2699 sub 8 e p.lla 2700 sub 2 Beni Comuni non Censibili. All'uopo impegnandosi la parte assegnataria stessa a contribuire in proporzione alla detta quota di contitolarità alle spese di manutenzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 19/12/2008
Reg. gen. 43205 - Reg. part. 20830
Importo: € 3.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.650.000,00
Note: Ipoteca sugli immobili distinti al NCT Fg 3 mapp. 2560, 2561, 2563, 2564, 2565, 2566. A margine risultano: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 994 del 03/05/2011 derivante da quietanza e conferma - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 8249/1201 del 31/05/2011 derivante da frazionamento in quota del 07/04/2011 Notaio BILARDI MARIA sede Alghero (SS) Rep. 45875/22969 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 8250/1201 del 31/05/2011 derivante da riduzione di somma del 07/04/2011 Notaio BILARDI MARIA sede Alghero (SS) Rep. 45875/22969

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**
Trascritto a SASSARI il 25/10/2007
Reg. gen. 18555 - Reg. part. 11861
Quota: 1000/1000 PROPRIETA' IMMOBILI NCT Fg 3 mapp. 2560, 2561, 2563, 2564, 2565, 2566
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a SASSARI il 25/10/2007
Reg. gen. 18556 - Reg. part. 11862
Quota: 1000/1000 degli immobili NCT Fg 2560, 2561, 2563, 2564, 2565, 2566
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 24/05/2023
Reg. gen. 9225 - Reg. part. 6792
Quota: 1000/1000 IMMOBILE STINTINO NCEU Fg 3 mapp 2700 sub 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nel quadro M della nota è riportato: " ...il Sig. Cangiotti Claudio è deceduto in data 20 aprile 2012 e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Matteo Maggio con studio in Sanremo Corso Mombello 49, cui il presente pignoramento è stato notificato..."

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Stintino (Delibera C.C. n. °23 del 24/06/2013 BURAS n. 44 del 01/10/2015e ss.mm.ii., e Delibere C.C. n° 38/2019 e n° 4/2019 varianti alle NTA) in zona C1 (Espansioni recenti di tipo pianificato attuate o in corso di attuazione).
Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 18.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C.

che ne disciplina l'attività edilizia.

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

L'area è classificata come sismica di "Livello di pericolosità 4".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

TITOLI EDILIZI

In seguito alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stintino trasmessa in data 09/10/2023, è emerso che l'immobile è stato edificato in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 28/2007 del 16/10/2007 Pratica n. 7204 rilasciata a nome di Di Resta Vito Presidente del CdA della società cooperativa COOPERATIVA STINTINO PORTO, con la quale si autorizzava la "realizzazione di un complesso ad uso residenziale in comune di Stintino Località Giagamanna - Lottizzazione IS.ME.CO comparti 3/parte e 4";
- Concessione Edilizia n. 54/2009 del 09/12/2009 Pratica n. 7600 rilasciata a nome di Di Resta Vito Presidente del CdA della società cooperativa COOPERATIVA STINTINO PORTO, con la quale si autorizzava la Variante in corso d'opera alla C.E. n. 28/2007 per la realizzazione di un complesso ad uso residenziale in comune di Stintino Località Giagamanna - Lottizzazione IS.ME.CO comparti 3/parte e 4;
- Certificato di Agibilità del 03/02/2011 Pratica Prot.n. 13456 del 16/12/2010

L'intervento di cui alla C.E. n. 28/2007 e successiva variante in corso d'opera n. 54/2009 prevede la realizzazione di alloggi monofamiliari nei comparti 3/parte e 4 della Lottizzazione Convenzionata IS.ME.CO-PRGC maglia 10 Stintino centro zona C. L'alloggio in oggetto è individuato con la lettera E del comparto 3.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi.

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 Vela Latina, piano T-1°

Il bene è costituito da villetta a schiera monofamiliare e area cortilizia di pertinenza ubicate all'interno di un complesso residenziale nel centro dell'abitato di Stintino in Località Tanca Manna poco distante dal porto e dal centro. Il complesso residenziale fa parte di un territorio interessato da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale, si sviluppa tra le vie Vela Latina e Via Maestrale, articolato in villette e spazi verdi pertinenziali, con percorsi pedonali e scalinate comuni. La villetta è raggiungibile tramite le scale su Via Vela Latina e si sviluppa su due piani fuori terra. L'accesso avviene sul retro cortile posto al P.T., che risulta composto da piccolo vano di ingresso, locale igienico parzialmente sottoscala, zona giorno con angolo cottura, terrazza coperta accessibile dalla zona giorno. La scala conduce al P.1° ed immette nel corridoio su cui affacciano il servizio igienico, due camere, un vano spogliatoio e una terrazza coperta accessibile da una delle camere. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. A contorno dell'immobile l'area cortilizia di pertinenza connette con i percorsi pedonali. L'altezza netta interna ai due piani è pari a cm 270. SUPERFICIE NETTA mq 77,05 oltre terrazze mq 16,68 oltre area cortilizia complessivi mq 73 SUPERFICIE LORDA mq 101,44 oltre terrazze mq 17,68 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 117,59

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2700, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 270.457,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Stintino (SS) - Via Vela Latina, piano T-1°	117,59 mq	2.300,00 €/mq	€ 270.457,00	100,00%	€ 270.457,00
				Valore di stima:	€ 270.457,00

Valore di stima: € 270.156,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€

Valore finale di stima: € 269.806,00

Si ricorda che la presente stima, al pari di ogni altra, ha una validità limitata nel tempo in quanto mutevole in funzione del variare di forze economiche, che pur estranee al bene che ne è oggetto, influiscono direttamente

sul proprio valore.

La stima di un bene non può mai dare la misura assoluta del suo valore, come tale invariabile nel tempo, ma solo la propria misura relativa ad un determinato mercato in un determinato periodo.

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.

Alghero, li 02/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marongiu Maria Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Stintino (SS) - Via Vela Latina, piano T-1°

Il bene è costituito da villetta a schiera monofamiliare e area cortilizia di pertinenza ubicate all'interno di un complesso residenziale nel centro dell'abitato di Stintino in Località Tanca Manna poco distante dal porto e dal centro. Il complesso residenziale fa parte di un territorio interessato da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale, si sviluppa tra le vie Vela Latina e Via Maestrale, articolato in villette e spazi verdi pertinenziali, con percorsi pedonali e scalinate comuni. La villetta è raggiungibile tramite le scale su Via Vela Latina e si sviluppa su due piani fuori terra. L'accesso avviene sul retro cortile posto al P.T., che risulta composto da piccolo vano di ingresso, locale igienico parzialmente sottoscala, zona giorno con angolo cottura, terrazza coperta accessibile dalla zona giorno. La scala conduce al P.1° ed immette nel corridoio su cui affacciano il servizio igienico, due camere, un vano spogliatoio e una terrazza coperta accessibile da una delle camere. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. A contorno dell'immobile l'area cortilizia di pertinenza connette con i percorsi pedonali. L'altezza netta interna ai due piani è pari a cm 270. SUPERFICIE NETTA mq 77,05 oltre terrazze mq 16,68 oltre area cortilizia complessivi mq 73 SUPERFICIE LORDA mq 101,44 oltre terrazze mq 17,68 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 117,59

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2700, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, è ricompreso nel vigente P.U.C. di Stintino (Delibera C.C. n. °23 del 24/06/2013 BURAS n. 44 del 01/10/2015e ss.mm.ii., e Delibere C.C. n° 38/2019 e n° 4/2019 varianti alle NTA) in zona C1 (Espansioni recenti di tipo pianificato attuate o in corso di attuazione). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 18.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplina l'attività edilizia. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano. L'area è classificata come sismica di “Livello di pericolosità 4”.

Prezzo base d'asta: € 269.806,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.806,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Stintino (SS) - Via Vela Latina, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2700, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	117,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile benché disabitato si presenta in buone condizioni manutentive. Si rileva il distacco di alcune piccole porzioni della pellicola pittorica nella zona giorno.		
Descrizione:	Il bene è costituito da villetta a schiera monofamiliare e area cortilizia di pertinenza ubicate all'interno di un complesso residenziale nel centro dell'abitato di Stintino in Località Tanca Manna poco distante dal porto e dal centro. Il complesso residenziale fa parte di un territorio interessato da insediamenti turistici a carattere prevalentemente stagionale, si sviluppa tra le vie Vela Latina e Via Maestrale, articolato in villette e spazi verdi pertinenziali, con percorsi pedonali e scalinate comuni. La villetta è raggiungibile tramite le scale su Via Vela Latina e si sviluppa su due piani fuori terra. L'accesso avviene sul retro cortile posto al P.T., che risulta composto da piccolo vano di ingresso, locale igienico parzialmente sottoscala, zona giorno con angolo cottura, terrazza coperta accessibile dalla zona giorno. La scala conduce al P.1° ed immette nel corridoio su cui affacciano il servizio igienico, due camere, un vano spogliatoio e una terrazza coperta accessibile da una delle camere. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. A contorno dell'immobile l'area cortilizia di pertinenza connette con i percorsi pedonali. L'altezza netta interna ai due piani è pari a cm 270. SUPERFICIE NETTA mq 77,05 oltre terrazze mq 16,68 oltre area cortilizia complessivi mq 73 SUPERFICIE LORDA mq 101,44 oltre terrazze mq 17,68 SUPERFICIE COMMERCIALE mq 117,59		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		