

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Speranza Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2013 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT SPA

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

Via Alessandro Specchi nr. 16

00186 - Roma (RM)

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Via [REDACTED]

84061 - Ogliastro Cilento (SA)

Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
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.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2013 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 24/11/2016, il sottoscritto Arch. Speranza Vincenzo, con studio in Via Raffaele Stasi, 7 - 84078 - Vallo della Lucania (SA), email vincenzosperanza@hotmail.com, PEC vincenzo.speranza@architettisalernopec.it, Tel. 0974 72 264, Fax 0974 18 71 606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Rurale ubicato a Ogliastro Cilento (SA) - Località Selva - Frazione Finocchito (Coord. Geografiche: 40.363959, 15.066015)

DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato rurale isolato e con accesso indipendente, verso una piccola corte, dove si trova anche la porta d'ingresso principale. E' sito in un'area collinare, extraurbana, del Comune di Ogliastro Cilento, con vista panoramica verso valle, vi si arriva da una strada catastalmente indicata come Vicinale e denominata Strada Purgatorio, ma è anche altrimenti denominata Via Selva in contrada Purgatorio. Originariamente il fabbricato è stato realizzato (con Concessione Edilizia 1427/88) similmente a una villetta, su due livelli, piano terra e primo, rispettivamente a destinazione agricola e residenziale. Successivamente al passaggio di proprietà il piano terra è stato ampliato dall'attuale proprietà (Permesso di Costruire 2772/2011 e successiva Variante) indicando da progetto scopi "produttivi". Al livello inferiore è attualmente adibito a ristorante, con sala pranzo pari a circa 150 mq di Superficie Utile, oltre cucina, depositi, servizi, ufficio, scala per il piano primo, portico, il tutto complessivamente pari a circa 340 mq di SU. Si accede al livello superiore residenziale con la scala interna originaria che si trova al centro dell'immobile, e si arriva in un disimpegno che distribuisce su tre camere e un bagno per SU complessivamente pari a circa 70 mq, due di queste stanze hanno un terrazzo, di cui uno è ormai diventato parte integrante del solaio di copertura realizzato per l'ampliamento del piano terra.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Rurale ubicato a Ogliastro Cilento (SA) - Località Selva - Frazione Finocchito

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

Via Tasso nr. 8
84061 - Ogliastro Cilento (SA)
Nata a [REDACTED] il 0 [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

La p.lla 307 (f.4) oggetto della procedura, confina a Sud-Est con la p.lla 71 (f.4) catastalmente intestata ai sig. [REDACTED] e sugli altri lati confina con la sola p.lla 306 di proprietà del germano della convenuta sig. [REDACTED]. Dette p.lle 306 e 307 originariamente costituivano la p.lla 110 (variazione catastale del 17/03/2003), sulla quale il sig. [REDACTED] nel 1988 ottenne la Concessione Edilizia n.1427 con la quale realizzò il fabbricato rurale poi acquistato e successivamente ampliato dalla convenuta sig.ra [REDACTED].

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	310,00 mq	355,00 mq	1,00	355,00 mq	3,00 m	terra
Abitazione	70,00 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	2,90 m	primo
Terrazzi abitazione	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	primo
Portico	30,00 mq	32,00 mq	0,40	13,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				464,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				464,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato è realizzato su due livelli, un piano terra libero su tre fronti e parzialmente interrato sul fronte Est, è adibito a ristorante, esternamente con corte pavimentata in pietra, cancello e recinzione in legno nonché paletti e rete metallica; internamente sala ristorante, ufficio, cucina, aree di deposito, servizi, portico e scala, il tutto complessivamente pari circa 340 mq compreso il portico di SU pari a circa 30 mq. Al livello superiore il fabbricato è adibito a residenza composta da tre camere, disimpegno e bagno per una SU pari a circa 70 mq, inoltre sono presenti due terrazzi in tutto pari a circa 20 mq sui fronti Nord e Sud, nonché la copertura piana di circa 130 mq, da progetto approvato indicata come "solaio piano non praticabile" (per maggiori informazioni si rimanda alle foto e ai grafici allegati).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 30/05/1975 al 17/03/2003	██████████ nato a Ogliastro Cilento il ██████████	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 110 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 49 31 Reddito agrario € 16,55
Dal 17/03/2003 al 11/05/2005	Proprietà ██████████ nella variazione del 17/03/2003 è stata soppressa la p.lla 110 f4 e sono state costituite le p.lle 306 e 307 al f4. Tipo mappale del 17.03.2003 n. 1854.1/2003 (prot. 150552)	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307 Categoria EU Superficie catastale 00 06 51
Dal 11/05/2005 al 09/11/2005	Proprietà ██████████ costituzione del 11/05/2005 n.2321.1/2005 (prot. Sa0151938)	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307 Categoria A3 Cl.1. Cons. 9,5 Rendita € 662,36 Piano T,1
Dal 09/11/2005 al 17/03/2006	Proprietà ██████████ voltura d'ufficio del 26/09/2005 n. 33185.1/2005 in atti dal 09/11/2005 (prot. SA0081172)	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307 Categoria A3 Cl.1. Cons. 9,5 Rendita € 662,36 Piano T,1
Dal 17/03/2006 al 09/11/2015	Proprietà ██████████ variazione nel classamento del 17/03/2006 n. 7001.1/2006 (prot. SA0081172)	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307 Categoria A2 Cl.6. Cons. 9 Rendita € 673,98 Piano T,1
Dal 09/11/2015 al 19/12/2016	Proprietà ██████████ variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 307 Categoria A2 Cl.6. Cons. 9 Superficie catastale 227 Rendita € 673,98

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	307			A2	6	9	227 e escluse aree scoperte 196	673,98	T,1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in quanto è stato realizzato un ampliamento del piano

terreno con due Concessioni Edilizie nn. 2772/2010 e 2881/2012 rilasciate dal Comune di Ogliastro Cilento.

Esiste invece sostanziale corrispondenza tra i titoli abilitativi e lo stato dei luoghi, però, al completamento degli interventi di cui alle Concessioni suindicate, non sono state effettuate le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Il costo di quanto necessita al completamento di queste variazioni, ovvero a: rilievo topografico, frazionamento del piano terra originario a destinazione residenza e fusione con l'ampliamento a destinazione ristorante, inserimento in mappa del nuovo piano terra, è determinabile complessivamente pari a € 2.000,00, comprensivo di oneri catastali, e oltre oneri di legge, fatti salvi i diritti di terzi.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato al piano terreno, si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture riguardanti l'ampliamento di recente edificazione che per quanto riguarda quelle relative al fabbricato rurale originario. Al piano superiore il fabbricato rurale originario, realizzato poco meno di trent'anni fa, si presenta in discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture interne che la copertura in laterizio, l'intonaco e la copertura piana sono invece in condizioni mediocri e a breve potrebbero essere necessari lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: la tipologia delle fondazioni realizzate in relazione al fabbricato originario non è indicata nella relazione allegata al progetto depositato, per quanto riguarda gli ampliamenti al PT sono indicate fondazioni a piastra.

Esposizione: l'unico lato parzialmente interrato è quello esposto a Est.

Altezza interna utile, al piano terreno è mediamente pari a 3,00 m, mentre al piano primo è pari a 2,90 m.

Strutture verticali: la tipologia delle strutture realizzate in relazione al fabbricato originario è indicata nella relazione allegata al progetto depositato come murature portanti in blocchi tufacei; per quanto

riguarda gli ampliamenti sono indicate strutture in c.a. e solai in laterocemento, con muri di tamponamento in laterizi forati (sp. 30 cm).

Copertura: per quanto riguarda la copertura a due falde originaria con finitura in tegole di laterizio, sebbene la tipologia strutturale non sia indicata nella relazioni allegate ai progetti presentati, è presumibile sia stata realizzata in laterocemento. Per quanto riguarda gli ampliamenti realizzati al piano terra, la copertura è in parte piana ovvero in laterocemento con finitura in guaina bituminosa, in parte lignea con finitura in pannelli plastici coibentati effetto tegola.

Pareti esterne ed interne: murature portanti in blocchi di tufo, laterizi forati di vario spessore.

Pavimenti: gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: per quanto riguarda il fabbricato originario gli infissi sono generalmente realizzati in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica, talvolta con doppio infisso esterno in alluminio. Per quanto riguarda gli infissi relativi agli ampliamenti questi sono realizzati con telaio in ferro o alluminio e vetro singolo

Scale: in muratura

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

Idrico: sottotraccia

Termico: radiatori a parete in alluminio, pompe di calore aria/aria, caldaia a pellet

Posto auto: ingresso dal cancello, corte pavimentata lato Sud

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato al piano primo dalla debitrice e al piano terra dalla società "██████████", in assenza di titoli opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1987	I coniugi ██████████ ██████████ nato a Ogliastro Cilento il ██████████ 1960 e da ██████████ nata a Cesceola ██████████ acquistano in regime di comunione dei beni da ██████████ nata Ogliastro Cilento il ██████████	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pasquale Cammarano	27/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	20/06/1987	17579	14181
Dal 26/09/2005	██████████ acquista dai coniugi	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			

[redacted] nato a Ogliastro Cilento il [redacted] e da [redacted] nata a Capaccio il [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio Matteo Fasano	26/09/2005	37592	17317
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Salerno	29/09/2005	45393	29857
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 31/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Salerno il 29/09/2005
 Reg. gen. 45393 - Reg. part. 29857
 Importo: € 400.000,00
 A favore di UNICREDIT SPA
 Contro [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Salerno il 09/05/2008
 Reg. gen. 18770 - Reg. part. 3254
 Importo: € 70.000,00
 A favore di BCC dei Comuni Cilentani
 Contro [redacted]
- **Ipoteca legale** derivante da 44
 Iscritto a Salerno il 29/03/2010
 Reg. gen. 12568 - Reg. part. 1938
 Importo: € 44.733,00
 A favore di Equitalia Sud SpA
 Contro [redacted]

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **Compravendita**
Trascritto a Salerno il 29/09/2005
Reg. gen. 45393 - Reg. part. 29857
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 01/08/2013
Reg. gen. 28833 - Reg. part. 24016
A favore di UNICREDIT SPA
Contro [REDACTED]



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono a carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato originariamente con C.E. facente riferimento alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942 e s.m.i, nonchè agli artt. 1,3,4,10,11 della L.10 del 28/01/1977. Successivamente è stato ampliato, per entrambi i Permessi di Costruire, con riferimento al PRG a tutt'oggi vigente e in vigore dal 20/11/1987, il PUC è ancora in fase di realizzazione.

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.

Il fabbricato rurale in oggetto è stato realizzato originariamente sulla p.lla 110 (f.4) dal sig. [REDACTED] con C.E. n. 1427 rilasciata in data 17/02/1988 dal Sindaco del Comune di Ogliastro Cilento. Successivamente nel 2003 la p.lla 110 è stata frazionata nelle p.lle 306 e 307 e quindi soppressa. La p.lla 307 è quella corrispondente al fabbricato rurale e relativa corte oggetto di questa procedura. Detta p.lla 307 è stata successivamente venduta alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 26/09/2005. Con il Permesso di Costruire (reg. costruz. n.2772), richiesto in data 25/05/2010 dai germani [REDACTED] e [REDACTED] e i di loro genitori [REDACTED] e [REDACTED] (indicando per il calcolo dei volumi ammissibili le p.lle 307 e 110 f.4 e p.lla 192 f.7), e rilasciato in data 18/10/2011 dal Comune di Ogliastro Cilento, veniva realizzato un ampliamento con scopi produttivi del piano terreno del fabbricato rurale in questione, avendo in previsione di variare l'intera destinazione del piano terreno da abitativa a produttiva, variazione catastalmente mai realizzata, sebbene il piano terra sia poi stato adibito a ristorante e lo sia a tutt'oggi.

Infine, per realizzare ulteriore modifiche al piano terreno del fabbricato rurale de quo, in data 08/11/2011 veniva presentata una variante al suddetto Permesso di Costruire, sempre a nome dei germani [REDACTED] e [REDACTED] e i di loro genitori [REDACTED], e sempre indicando per il calcolo dei volumi ammissibili le p.lle 307 e 110 f.4 e p.lla 192 f.7. Detta variante veniva rilasciata in data 01/03/2012 dal Comune di Ogliastro Cilento con PdC n. 2881/2012.



Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi rinvenuti dal sottoscritto presso l'archivio del Comune di Ogliastro Cilento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, sulla base del metodo comparativo nonché considerando le 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, dati metrici ed infine la situazione di mercato indicato dalle Agenzie locali operanti nel settore. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali come il Borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché considerando eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile in oggetto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Rurale ubicato a Ogliastro Cilento (SA) - Località Selva - Frazione Finocchito

Si tratta di un fabbricato rurale isolato e con accesso indipendente, verso una piccola corte, dove si trova anche la porta d'ingresso principale. E' sito in un'area collinare, extraurbana, del Comune di Ogliastro Cilento, con vista panoramica verso valle, vi si arriva da una strada catastalmente indicata come Vicinale e denominata Strada Purgatorio, ma è anche altrimenti denominata Via Selva in contrada Purgatorio. Originariamente il fabbricato è stato realizzato (con Concessione Edilizia 1427/88) similmente a una villetta, su due livelli, piano terra e primo, rispettivamente a destinazione agricola e residenziale. Successivamente al passaggio di proprietà il piano terra è stato ampliato dall'attuale proprietà (Permesso di Costruire 2772/2011 e successiva Variante) indicando da progetto scopi "produttivi". Al livello inferiore è attualmente adibito a ristorante, con sala pranzo pari a circa 150 mq di Superficie Utile, oltre cucina, depositi, servizi, ufficio, scala per il piano primo, portico, il tutto complessivamente pari a circa 340 mq di SU. Si accede al livello superiore residenziale con la scala interna originaria che si trova al centro dell'immobile, e si arriva in un disimpegno che distribuisce su tre camere e un bagno per SU complessivamente pari a circa 70 mq, due di queste stanze hanno un terrazzo, di cui uno è ormai diventato parte integrante del solaio di copertura realizzato per l'ampliamento del piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 324.800,00

Per cui il valore medio individuato è pari a 700 €/mq per il piano terra a destinazione commerciale in buone condizioni, ed è pari a 700 €/mq al piano primo a destinazione abitativa in mediocri condizioni, anche considerato il valore di mercato di immobili simili presenti nella zona (in allegato alcune inserzioni immobiliari) e del Borsino Immobiliare. ONERI COMUNALI CERTIFICATI E NON VERSATI IMU 2012 = € 152,00 TASI 2014 e 2015 = € 228,00 TARI 2013, 2014, 2015, 2016 = € 4.356,59 TARI 2017 = € 1.835,59 Altri oneri comunali dal 2008 al 2014 = 1.265,00 SOMMA ONERI TOTALE: € 7.837,00 Oneri per accatastamento piano terra: € 2.000



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Rurale Ogliastro Cilento (SA) - Località Selva - Frazione Finocchito	464,00 mq	700,00 €/mq	€ 324.800,00	100,00	€ 324.800,00
Valore di stima:					€ 324.800,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il piano terreno dell'immobile in questione, sebbene legittimo in base ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ogliastro, risulta accatastato solo in relazione al fabbricato originario realizzato con C.E. n.1427/88, mentre gli ampliamenti volumetrici relativi ai permessi di costruire n. 2772/2011 e successiva variante n.2881/2012, sebbene legittimi, devono ancora essere accatastati. Inoltre è possibile che detti ampliamenti siano stati realizzati in corrispondenza del confine catastale tra le p.lle 306 e 307 f.4, appartenenti rispettivamente al sig. ██████████ e alla di lui germana nonché convenuta ██████████. Di conseguenza potrebbe accadere che la copertura degli ampliamenti suddetti ricada in piccola parte, come rappresentato nei grafici del sottoscritto allegati alla perizia, sulla p.lla n.306 di proprietà del sig. ██████████. Bisogna però considerare che quest'ultimo, insieme alla convenuta e ai di loro genitori ██████████ e ██████████, risulta firmatario dei progetti di cui ai permessi di costruire sopra citati, con i quali sono stati realizzati gli ampliamenti del fabbricato al piano terra. Inoltre detti progetti risultano poco chiari rispetto all'individuazione dei confini catastali tra le p.lle 306 e 307 e al posizionamento degli ampliamenti del fabbricato in oggetto.

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.

Vallo della Lucania, li 24/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Speranza Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n.1427/1988
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n.2772/2011
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Variante al PdC - n.2881/2012
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestazione Ufficio Anagrafe (Aggiornamento al 08/02/2017)



- ✓ N° 5 Altri allegati - Attestazione Ufficio Tecnico (Aggiornamento al 23/02/2017)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestazione Ufficio Tributi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 16/01/2017)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 19/12/2016)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo dello stato dei luoghi, grafici e foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari e Borsino immobiliare (Aggiornamento al 31/03/2017)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 31/03/2017)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Autorizz. del Comune per il ristorante



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato Rurale ubicato a Ogliastro Cilento (SA) - Località Selva - Frazione Finocchito

Si tratta di un fabbricato rurale isolato e con accesso indipendente, verso una piccola corte, dove si trova anche la porta d'ingresso principale. E' sito in un'area collinare, extraurbana, del Comune di Ogliastro Cilento, con vista panoramica verso valle, vi si arriva da una strada catastalmente indicata come Vicinale e denominata Strada Purgatorio, ma è anche altrimenti denominata Via Selva in contrada Purgatorio. Originariamente il fabbricato è stato realizzato (con Concessione Edilizia 1427/88) similmente a una villetta, su due livelli, piano terra e primo, rispettivamente a destinazione agricola e residenziale. Successivamente al passaggio di proprietà il piano terra è stato ampliato dall'attuale proprietà (Permesso di Costruire 2772/2011 e successiva Variante) indicando da progetto scopi "produttivi". Al livello inferiore è attualmente adibito a ristorante, con sala pranzo pari a circa 150 mq di Superficie Utile, oltre cucina, depositi, servizi, ufficio, scala per il piano primo, portico, il tutto complessivamente pari a circa 340 mq di SU. Si accede al livello superiore residenziale con la scala interna originaria che si trova al centro dell'immobile, e si arriva in un disimpegno che distribuisce su tre camere e un bagno per SU complessivamente pari a circa 70 mq, due di queste stanze hanno un terrazzo, di cui uno è ormai diventato parte integrante del solaio di copertura realizzato per l'ampliamento del piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato originariamente con C.E. facente riferimento alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942 e s.m.i, nonchè agli artt. 1,3,4,10,11 della L.10 del 28/01/1977. Successivamente è stato ampliato, per entrambi i Permessi di Costruire, con riferimento al PRG a tutt'oggi vigente e in vigore dal 20/11/1987, il PUC è ancora in fase di realizzazione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Fabbricato Rurale			
Ubicazione:	Ogliastro Cilento (SA) - Località Selva - Frazione Finocchito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Categoria A2	Superficie	464,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato al piano terreno, si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture riguardanti l'ampliamento di recente edificazione che per quanto riguarda quelle relative al fabbricato rurale originario. Al piano superiore il fabbricato rurale originario, realizzato poco meno di trent'anni fa, si presenta in discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture interne che la copertura in laterizio, l'intonaco e la copertura piana sono invece in condizioni mediocri e a breve potrebbero essere necessari lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Si tratta di un fabbricato rurale isolato e con accesso indipendente, verso una piccola corte, dove si trova anche la porta d'ingresso principale. E' sito in un'area collinare, extraurbana, del Comune di Ogliastro Cilento, con vista panoramica verso valle, vi si arriva da una strada catastalmente indicata come Vicinale e denominata Strada Purgatorio, ma è anche altrimenti denominata Via Selva in contrada Purgatorio. Originariamente il fabbricato è stato realizzato (con Concessione Edilizia 1427/88) similmente a una villetta, su due livelli, piano terra e primo, rispettivamente a destinazione agricola e residenziale. Successivamente al passaggio di proprietà il piano terra è stato ampliato dall'attuale proprietà (Permesso di Costruire 2772/2011 e successiva Variante) indicando da progetto scopi "produttivi". Al livello inferiore è attualmente adibito a ristorante, con sala pranzo pari a circa 150 mq di Superficie Utile, oltre cucina, depositi, servizi, ufficio, scala per il piano primo, portico, il tutto complessivamente pari a circa 340 mq di SU. Si accede al livello superiore residenziale con la scala interna originaria che si trova al centro dell'immobile, e si arriva in un disimpegno che distribuisce su tre camere e un bagno per SU complessivamente pari a circa 70 mq, due di queste stanze hanno un terrazzo, di cui uno è ormai diventato parte integrante del solaio di copertura realizzato per l'ampliamento del piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato al piano primo dalla debitrice e al piano terra dalla società [REDACTED] e [REDACTED] in assenza di titoli opponibili alla procedura.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**