

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA



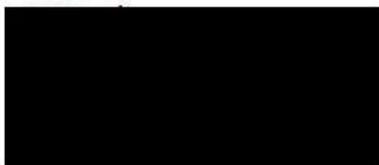
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Speranza Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2020 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
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.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2020 del R.G.E.	15
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 09/07/2020, il sottoscritto Arch. Speranza Vincenzo, con studio in Via Raffaele Stasi, 21

All'udienza del 29/05/2021, il sottoscritto Arch. Speranza Vincenzo, con studio in Via Raffaele Stasi, 21 - 84078 - Vallo della Lucania (SA), email vincenzosperanza@hotmail.com, PEC vincenzo.speranza@architettisalernopec.it, Tel. 0974 717018, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Castellabate (SA) - Località Santa Croce snc (Coord. Geografiche: 40.267273, 14.960053)

DESCRIZIONE

Si tratta di un complesso sportivo ubicato in una zona suburbana della frazione San Marco di Castellabate, area destinata urbanisticamente alle strutture ad uso pubblico per lo sport e il tempo libero. Il complesso insiste su un ampio terreno con accesso dalla strada comunale ed è costituito da un parcheggio, un fabbricato ad uso servizi (bar, reception, bagni, spogliatoi, deposito, uffici), da una piscina esterna semi-olimpionica coperta con una pressostruttura stagionale amovibile e da due locali tecnici interrati adiacenti alla piscina.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Castellabate (SA) - Località Santa Croce snc

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:

- 





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

- 



CONFINI

Il fondo confina a Nord con la strada comunale dalla quale si accede. A Est confina con le p.lle 1019 e 1020 e a Sud con la p.lla 904, tutte intestate a . A Ovest confina con un canale irriguo e quindi con le p.lle 703 e 704 intestate a .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato principale	230,00 mq	259,00 mq	1,00	259,00 mq	2,85 m	terra
Piscina semi olimp. con copertura pressost. amovibile	250,00 mq	271,00 mq	0,40	108,40 mq	0,00 m	terra
Locali tecnici interrati	93,00 mq	93,00 mq	0,25	23,25 mq	2,60 m	interrato
Parcheggio e aree verdi	6099,00 mq	6099,00 mq	0,02	121,98 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				512,63 mq		
Incidenz a condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				512,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Coefficienti utilizzati (fonte manuale OMI di Agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare):

1. Fabbricato principale: coefficiente 1,00.
2. Piscina: coefficiente 0,25 come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali, aumentato a 0,4 per la presenza della copertura pressostatica e degli impianti di riscaldamento e insufflaggio.
3. Locali tecnici interrati: coefficiente 0,25 come pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali.
4. Terreno e aree Verdi: in base ai dati catastali e alla relazione allegata alla DIA 59/2009 il lotto è pari a 6.906 mq. La superficie coperta assentita è riportata in relazione equivalente a 807 mq, per cui la superficie libera è uguale a 6.906 mq - 807 mq = 6.099 mq. Il valore del terreno è normalmente



considerato tra 1% e 5 % di quello del fabbricato (Valori OMI, Borsino immobiliare, annunci immobiliari), maggiore è la dimensione del fondo minore è il suo valore, per cui in considerazione delle dimensioni e della posizione periferica dell'area, detto valore è più probabilmente pari a 1%. Infine considerato che dalla relazione della DIA e dal CDU si evince che può essere ancora edificata sulla superficie libera una volumetria di circa 1.200 mc complessivi, questo valore è raddoppiato al 2%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1971 al 08/01/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 36,103 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 8788
Dal 08/01/2001 al 17/09/2008	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 36,781 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 6906
Dal 17/09/2008 al 01/10/2010	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 36,781 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 6906
Dal 01/10/2010 al 30/06/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 982 Categoria D6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	982		1	D6				6466€	T	si	

Corrispondenza catastale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

Non vi sono aree pertinenziali esterne comuni con altri proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

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

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Est - Ovest

Altezza interna utile: altezza media 3 metri.

Str. verticali: struttura in c.a.

Solai: in laterocemento.

Copertura: orditura in legno e manto in tegole di laterizio.

Pareti esterne ed interne: muratura di blocchi di laterizio intonacata.

Pavimentazione interna: gres porcellanato.

Infissi esterni: alluminio.

Infissi interni: porte interne in alluminio e vetro.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220, illuminazione, cablaggio TV e Telefono.

Impianto idrico: sottotraccia.

Termico: Caldaia a biomassa in centrale termica interrata (accumulo con coclea a lato Sud della piscina da 100 quintali) funzionante sia per riscaldamento piscina (serbatoio in centrale termica 2.000 litri) che per fabbricato (ventilconvettori idronici).

Posto auto: sì, scoperto.

Rete fognaria e rete idrica: sì.

Soffitta, cantina o simili: assente.

Terreno esclusivo: sì.

Piscina: sì, riscaldata, coperta con struttura pressostatica amovibile, impianti piscina in locale interrato.

Recinzione: lato Est con paletti in legno e rete metallica, canale idrico su lati Sud, Nord, Ovest.

Terreno edificabile: in base al certificato di destinazione urbanistica allegato e alle volumetrie realizzate sulla base dei titoli rilasciati (vedere relazione tecnica DIA 54.2009), la volumetria edificabile utilizzata è 854,40 mc di 2.071,80 mc, la superficie coperta attualmente è di 807 mq rispetto a quella consentita dal PRG che è di 1.381,20.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il G.E. con provvedimento del 23/08/2021 ha autorizzato il debitore a permanere nella detenzione dell'immobile dietro versamento di un canone mensile pari ad euro 300,00 e a provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti.

PROV ENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1970 al 08/01/2001		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Reg. di Castellabate (SA)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Salerno	15/03/1971	6278	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/01/2001 al 17/09/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/01/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Salerno	11/01/2001	991	857
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/09/2008 al 21/12/2020		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/2008		
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Salerno	19/09/2008	36533	26009
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2020		Pignoramento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vallo della Lucania			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Salerno	21/12/2020	4897	32751
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 delle entrate di Salerno aggiornate al 19/09/2008, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Salerno il 19/09/2008
Reg. gen. 36534 - Reg. part. 6188
Importo: € 700.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Salerno il 18/05/2010
Reg. gen. 20630 - Reg. part. 3610
Importo: € 90.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 21/12/2020
Reg. gen. 42897 - Reg. part. 32751

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione normalmente è posto a carico della procedura, ad ogni modo si rimette tale decisione al G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

In base all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08/07/2021 dal responsabile SUE del Comune di Castellabate, l'immobile ricade in zona F/3 "Verde Sportivo" del vigente P.R.G.

Tutto il territorio comunale rientra all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento ed è altresì sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i art. 142 comma 1 lettera f).

Per ulteriori informazioni si rimanda all' allegato Certificato.

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.

La struttura e' stata edificata sulla base della C.E. n.2190 pratica edilizia 249/2001 prot. n. 21228 e successive varianti n. 2190/2003, n.122/2004 e n. 59/2009, in allegato alla perizia. In particolare nella DIA n. 59/2009 è stata richiesta l'autorizzazione per la realizzazione di un piccolo volume pertinenziale della piscina, ad uso deposito - spogliatoio - bar, oltre ad alcuni pergolati, che non sono stati realizzati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione (DIA di variante n.59/2009) ad eccezione del piccolo volume pertinenziale della piscina e dei pergolati, indicate nel Progetto ma poi non realizzati.

v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Complesso sportivo ubicato a Castellabate (SA) - Località Santa Croce snc
Si tratta di un complesso sportivo ubicato in una zona suburbana della frazione San Marco, area destinata urbanisticamente alle strutture ad uso pubblico per lo sport e il tempo libero. Il complesso insiste su un ampio terreno con accesso dalla strada comunale ed è costituito da un parcheggio, un fabbricato ad uso servizi (bar, reception, bagni, spogliatoi, deposito, uffici) e da una piscina esterna semi-olimpionica coperta con una pressostruttura stagionale amovibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 982, Zc. 1, Categoria D6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 525.445,75

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.

Inoltre si sono presi come riferimento le quotazioni OMI del borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni del mercato immobiliare per la categoria catastale e l'area di riferimento dell'immobile oggetto della procedura.

L'immobile in questione appartiene catastalmente alla categoria catastale "D" relativa agli immobili definiti "produttivi o terziari", per questo motivo si è considerato il valore medio delle quotazioni OMI relativa alle due destinazioni di riferimento, produttiva e terziaria.

Inoltre sono stati individuati alcuni annunci di vendita di immobili con destinazioni residenziali (categoria catastale "A") presenti sul mercato immobiliare della zona. Il valore trovato è stato ridotto del 38% facendo riferimento alla medesima riduzione percentuale che si riscontra tra i valori OMI delle due categorie "A" e "D".

I Valori OMI sono i seguenti:

Le quotazioni OMI del mercato immobiliare della zona degli immobili ad uso produttivo per l'area in questione sono oscillanti sono tra i 360 e i 430 e sono espresse in €/mq per la superficie lorda, il valore medio è perciò pari a 395 €/mq.

Le quotazioni OMI degli immobili ad uso terziario per l'area in questione sono invece oscillanti sono tra i

1.300 e i 1.650 e sono espresse in €/mq per la superficie lorda, il valore medio è perciò pari a 1.475 €/mq.

Il Valore medio OMI per immobili in categoria "D" per l'area interessata è perciò $(395 \text{ €/mq} + 1.475 \text{ €/mq}) : 2 = 935 \text{ €/mq}$.

Le quotazioni OMI degli immobili residenziali di categoria "A" nella zona oscillano tra i 1.250 e i 1.750 (espresse in €/mq per la superficie lorda) e quindi mediamente 1.500 €/mq, si noti che la diminuzione di valore da categoria "A" (1.500 €/mq) a categoria "D" (935 €/mq) è pari a circa il 38%.

I Valori del mercato immobiliare della zona sono i seguenti:

Prendendo a riferimento quattro annunci immobiliari per fabbricati ad uso residenziale, dove il n.1 ha un valore di 2.200 €/mq, il n.2 di 1.666 €/mq, il n.3 di 1.600 €/mq, il n.4 1.765 €/mq, si ottiene che la media arrotondata tra valori degli annunci è di 1.800 €/mq.

Questo valore, come detto deve essere, una volta ridotto del 38% (per passaggio da categoria "A" a categoria "D"), è pari a 1.115 €/mq.

Dunque la MEDIA FINALE tra il valore OMI (935 €/mq) e il valore degli annunci immobiliari (1.115 €/mq) per i fabbricati di categoria "D" nell'area di riferimento è pari a 1.025 €/mq.

Il valore del terreno è stato considerato pari al 2% del valore del fabbricato (1.025 €/mq). Il valore ottenuto (20,5 €/mq) moltiplicato per la superficie di terreno libera (6.099 mq) da un valore di stima del terreno pari a 125.030 €.



Di seguito sono riportate le spese previste che eventualmente dovranno essere dedotte dal prezzo di vendita in quanto ricadrebbero sull'acquirente, si rimette tale decisione al G.E.

Sulla base dell'allegata attestazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Castellabate, le tasse arretrate sono calcolate pari a € 55.350,62.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Castellabate (SA) - Località Santa Croce snc	512,63 mq	1.025,00 €/mq	€ 525.445,75	100,00%	€ 525.445,75
Valore di stima arrotondato:					€ 525.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Niente da segnalare.

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 e l'assegnazione di nuovi incarichi.

Vallo della Lucania, li 04/10/2021

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione catastale
- ✓ Documentazione ipotecaria
- ✓ Documentazione del Comune
- ✓ Documentazione grafica del CTU
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Verbali d'accesso del Delegato e del CTU
- ✓ Quotazioni immobiliari
- ✓ Spese documentate
- ✓ Ricevute di invio della bozza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Castellabate (SA) - Località Santa Croce snc
Si tratta di un complesso sportivo ubicato in una zona suburbana della frazione San Marco, area destinata urbanisticamente alle strutture ad uso pubblico per lo sport e il tempo libero. Il complesso insiste su un ampio terreno con accesso dalla strada comunale ed è costituito da un parcheggio, un fabbricato ad uso servizi (bar, reception, bagni, spogliatoi, deposito, uffici), da una piscina esterna semi-olimpionica coperta con una pressostruttura stagionale amovibile e da due locali tecnici interrati che si trovano nei pressi della piscina.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 982, Zc. 1, Categoria D6, Graffato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08/07/2021 dal responsabile SUE del Comune di Castellabate, l'immobile ricade in zona F/3 "Verde Sportivo" del vigente P.R.G. Tutto il territorio comunale rientra all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento ed è altresì sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i art. 142 comma 1 lettera f). Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato Certificato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - Piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]

- **Ubicazione:** proprietà sita nel comune di **Castellabate (SA)** composta da **Complesso sportivo ubicato in Località Santa Croce snc**.
- **Confini:** il fondo confina a **Nord** con la strada comunale dalla quale si accede. A **Est** confina con le p.lle 1019 e 1020 e a **Sud** con la p.lla 904, tutte intestate a [REDACTED]. A **Ovest** confina con un canale irriguo e quindi con le p.lle 703 e 704 intestate a [REDACTED].
- **Catasto:** l'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castellabate al **foglio 26 p.lla 982**, cat D/6.

NORMATIVA URBANISTICA

In base all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08/07/2021 dal responsabile SUE del Comune di Castellabate, l'immobile ricade in zona F/3 "Verde Sportivo" del vigente P.R.G.

Tutto il territorio comunale rientra all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento ed è altresì sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i art. 142 comma 1 lettera f).

Per ulteriori informazioni si rimanda all' allegato Certificato.

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.

La struttura e' stata edificata sulla base della C.E. n.2190 pratica edilizia 249/2001 prot. n. 21228 e successive varianti n. 2190/2003, n.122/2004 e n. 59/2009, in allegato alla perizia. In particolare nella DIA n. 59/2009 è stata richiesta l'autorizzazione per la realizzazione di un piccolo volume pertinenziale della piscina, ad uso deposito - spogliatoio - bar, oltre ad alcuni pergolati, che non sono stati realizzati.

PROVENIENZA

Pervenuto all'esecutato in virtù di Atto di compravendita del 17/09/2008 del Notaio Matteo Fasano e Trascritto il 19/09/2008 ai nn. 36533/26009 presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

Il Lotto è occupato dall'esecutato.

PREZZO-BASE: € 525.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Salerno il 19/09/2008

Reg. gen. 36534 - Reg. part. 6188

Importo: € 700.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Salerno il 18/05/2010

Reg. gen. 20630 - Reg. part. 3610

Importo: € 90.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Salerno il 21/12/2020

Reg. gen. 42897 - Reg. part. 32751

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

