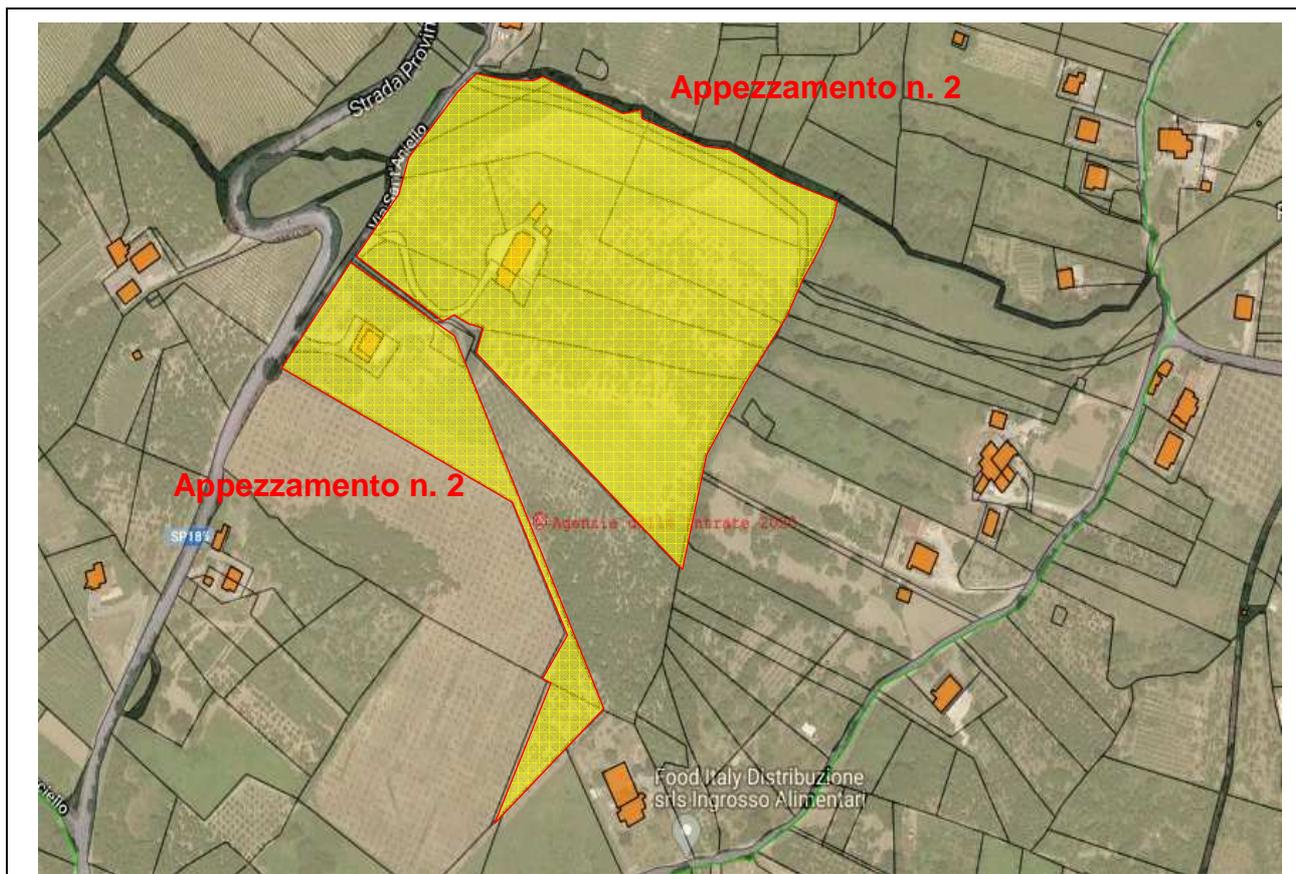


## SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO n. 1

**LOTTO N. 1**

**Diritti non omogenei della piena proprietà su un'azienda agricola a vocazione di nocciolo, sita alla località Sant'Aniello del Comune di Montefredane (AV), dell'estensione complessiva di ettari 05.52.58, formata da terreni agricoli e cinque distinti corpi di fabbrica comprendenti diverse unità strumentali alla conduzione dei fondi e due unità residenziali. Il tutto dettagliato come segue:**

**Diritti pari a 1000/1000 su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 02.01.53 censiti al C.T., foglio n. 7, **part.lla 146**, Porz. A di ha 00.40.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 28,92€, R. A. 16,53€, Porz. B di ha 00.60.34, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 77,91€, R.A. 17,14€; **part.lla 1033** Porz. AA di ha 00.52.31, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 67,54€, R.A. 14,86€, Porz. AB di ha 00.14.00, qualità Vigneto, cl. U, R.D. 19,52€, R. A. 8,68€; **part.lla 1035**, di ha 00.34.05, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 43,96€, R. A. 9,67€; Porzione di strada privata al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.lla 1036**, Estensione 83mq, Categoria Area Urbana.

**Abitazione colonica** in via Sant'Aniello 15, censita al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 3** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. A/4, Classe 2, piano T-1, Consistenza 9 vani, superficie catastale totale 227 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 211mq, Rendita 255,65€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1028/5 (le due unità costituiscono unica identità funzionale) e presenta difformità edilizie sanabili alle condizioni esplicitate in relazione.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 2** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 15mq, superficie catastale totale 21 mq, Rendita 16,27€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1028/4 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Rimessa mezzi agricoli** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.lla 1038 sub 4** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/6, Classe 1, piano T, Consistenza 110mq, superficie

catastale totale 139 mq, Rendita 147,71€.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.IIIa 1038 sub 5** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 19mq, superficie catastale totale 23 mq, Rendita 20,61€; con la precisazione che l'unità è ubicata in un corpo di fabbrica autonomo distaccato dalla casa colonica.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.IIIa 1038 sub 6** con diritti alla corte comune 1038/1, Cat. C/2, Classe 1, piano T, Consistenza 41mq, superficie catastale totale 56mq, Rendita 44,47€; con la precisazione che trattasi di tettoia ai limiti della collabenza in corpo di fabbrica autonomo distaccato dalla casa colonica.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello 14, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.IIIa 810**, Cat. C/2, Classe 1, piano S1-T, Consistenza 164mq, superficie catastale totale 242mq, Rendita 177,87€; con la precisazione che l'unità è ubicata in un corpo di fabbrica a due livelli, in aderenza ad un manufatto abusivo (Part.IIIa n° 1032), valutato sanabile alle condizioni esplicitate in relazione, col quale risulta funzionalmente interferente.

**Diritti pari a 500/1000 su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 01.03.42 censiti al C.T., foglio n. 7, **part.IIIa 324** di ha 00.17.16, qualità Nocciolo, cl 2, R.D. 22,16€, R.A. 4,87€; **part.IIIa 1031** Porz. AA di ha 00.15.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 10,85€, R. A. 6,20€; Porz. AB di ha 00.68.45, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 88,38€, R. A. 19,44€; Area di risulta di fabbricato demolito **part.IIIa 82**, Qualità Area Fabbricato Demolito, di ha 00.02.81 senza reddito.

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello 14, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.IIIa 1032** con lastrico solare e corte, Cat. C/2, Classe 1, piano S1-T, Consistenza 121mq, superficie catastale totale 202mq, Rendita 131,23€; con la precisazione che l'unità è funzionalmente interferente con il deposito Part.IIIa 810 e risulta priva di titolo edilizio ma sanabile alle condizioni esplicitate in relazione.

**Diritti pari a 750/1000 (3/4) su:**

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.IIIa 1028 sub 2** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 2, piano T, Consistenza 74mq, superficie catastale totale 90mq, Rendita 95,54€;

**Deposito agricolo** in via **Sant'Aniello snc**, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.IIIa 1028 sub 3** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 22mq, Rendita 17,35€;

**Deposito agricolo** in via Sant'Aniello snc, al N.C.E.U. Foglio 7, **Part.IIIa 1028 sub 4** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 21mq, Rendita 17,35€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1038/2 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Abitazione colonica** in via Sant'Aniello 15, al N.C.E.U., Foglio 7, **Part.IIIa 1028 sub 5** con diritti alla corte comune 1028/1, Cat. A/4, Classe 2, piano T-1, Consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55mq, superficie catastale escluse aree scoperte 46mq, Rendita 56,81€; con la precisazione che l'unità risulta unita di fatto alla particella 1038/2 (le due unità costituiscono unica identità funzionale).

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 01.66.58 censiti al C.T., foglio n. 7, **Part.IIIa 1021** di ha 00.50.32, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 64,97€, R.A. 14,29€; **Part.IIIa 1023** di ha 00.05.27, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 6,80€, R. A. 1,50€; **Part.IIIa 1024** di ha 00.08.61, qualità Nocciolo, cl. 2, R.D. 11,12€, R.A. 2,45€. **Part.IIIa 864** di ha 00.27.38, qualità Vigneto, cl. U, R.D. 36,20€, R.A. 16,97€; **Part.IIIa 865** di ha 00.04.63, qualità Seminativo, cl. 4, R.D. 0,72€, R.A. 1,91€; **Part.IIIa 866** di ha 00.13.19, qualità Seminativo, cl. 4, R. D. 2,04€, R.A. 5,45€; **Part.IIIa 867** Porz. A di ha 00.13.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 9,40€, R.A. 5,37€; Porz. B di ha 00.36.80, qualità Semin. Arbor, cl. 2, R. D. 15,20€, R. A. 12,35€; **Part.IIIa 868** di ha 00.00.86, qualità Semin. Arbor, cl. 2, R. D. 0,36€, R. A. 0,29€; **Part.IIIa 869** di ha 00.00.34, qualità Semin. Arbor, cl 2, R.D. 0,14€, R.A. 0,11€;

Porzione di strada privata al N.C.E.U. **Foglio 7, Part.IIa 1025**, estensione 114mq, Categoria Area Urbana; Porzione di strada privata al N.C.E.U. **Foglio 7, Part.IIa 1022**, estensione 504mq, Categoria Area Urbana;

**Diritti pari a 666/1000 (2/3) su:**

**Terreni** dell'estensione complessiva di ettari 00.59.75 censiti al C.T., foglio n. 7, **Part.IIa 858** di ha 00.08.81, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R. D. 1,59€, R. A. 0,27€; **Part.IIa 859** di ha 00.01.49, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R. D. 0,27€, R. A. 0,05€; **Part.IIa 860** di ha 00.02.25, qualità Bosco Ceduo, cl. 2, R.D. 0,41€, R. A. 0,07€; **Part.IIa 861**. Porz. A di ha 00.20.00, qualità Semin. Arbor, cl. 1, R. D. 14,46€, R. A. 8,26€; Porz. B di ha 00.20.30, qualità Seminativo, cl. 4, R. D. 3,15€, R. A. 8,39€; **Part.IIa 862** di ha 00.03.11, qualità Seminativo, cl. 4, R. D. 0,48€, R. A. 1,28€; **Part.IIa 863** di ha 00.03.79, qualità Seminativo, cl. 4, R. D. 0,59€, R. A. 1,57€.

$$V_f = \text{€ } 381.000,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

**Descrizione sommaria dei beni:**

I beni costituenti il lotto formano una piccola azienda agricola a vocazione di nocciolo, composta da terreni e cinque distinti corpi di fabbrica comprendenti due unità catastali adibite a residenza e diverse unità strumentali alla conduzione dei fondi; l'estensione complessiva, comprensiva delle aree occupate da strade e fabbricati, è pari ad ettari 05.52.58 .

I terreni sono coltivati per circa 1000mq a oliveto, 2000mq circa sono impiantati con uve "Fiano di Avellino", 3000mq circa sono a bosco di specie quercina e tutti i restanti a nocciolo, con la precisazione che circa 12.000mq di nocciolo sono rappresentati da impianti di età 1-2 anni.

L'azienda, costituente il lotto, è formata da due distinti appezzamenti di terreno molto vicini, è inserita nella regione agraria della provincia di Avellino n. 8, "Colline di Avellino", e ricade all'interno delle zone DOCG per la produzione del "Fiano di Avellino".

Il versante di appartenenza è unico ed ha una giacitura in medio pendio in direzione ovest-est (pendenza dell'ordine del 20%), buona invece è la qualità agraria dei terreni e l'esposizione sia alla radiazione solare che alla direzione dei venti, è presente una sorgente d'acqua per uso irriguo e tutti i terreni sono accessibili ai mezzi meccanici.

Internamente sono presenti cinque distinti corpi di fabbrica comprendenti diverse unità strumentali alla conduzione dei fondi e due unità abitative costituente una residenza unica.

**Deposito part.IIa n. 810**

Trattasi di un fabbricato di due piani adibito interamente a deposito/magazzino, i cui lavori di costruzione sono stati eseguiti, ai sensi della L. 219/81 e succ., come ricostruzione di altro fabbricato rurale danneggiato dagli eventi sismici dell'80; la costruzione iniziata il 26 giugno 1987, si è conclusa in data 16 gennaio 1989. Il fabbricato è a pianta rettangolare, ha una struttura portante in muratura di tufo con solai in latero-cemento, le murature esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato, la copertura è a falde inclinate ed è completata da un manto di tegole in cotto. Ad esso si accede tramite uno spazio pavimentato esterno catastalmente individuato come corte e lastrico di copertura di un'altra unità adiacente (immobile part.IIa n. 1032) anch'essa facente parte del lotto in questione, ma in quota diversa. I due piani sono collegati internamente da un vano scala a due rampe, gli ambienti sono privi di pavimenti e porte interne, le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate a bianco, gli infissi esterni (porte e finestre) del piano seminterrato sono in metallo, quelli del piano terra sono in legno di abete con vetro semplice ed avvolgibili in plastica. E' altresì presente per entrambi i piani un impianto elettrico del tipo sottotraccia alle murature. Lo stato di manutenzione e conservazione generale sia interno che esterno dell'immobile è accettabile considerato anche la destinazione d'uso non residenziale del fabbricato. L'interpiano netto al piano terra è di 2,90m mentre al piano seminterrato è di 3,15m; la superficie calpestabile dei vari vani ammonta a complessivi 173,71mq oltre balconi e terrazze.

**Deposito part.IIa n. 1032**

Trattasi di un fabbricato di un solo piano, con annesse tettoie, adibito a deposito/magazzino.

Il manufatto è parzialmente interrato ed è stato ricavato abusivamente coprendo un'intercapedine esistente tra il fabbricato part.IIa n. 810 (appena descritto) ed un muro di sostegno costruito

parallelamente a tre fronti del fabbricato stesso. Il fabbricato risulta sanabile alle condizioni esplicitate in relazione. I lavori sono successivi alla costruzione del fabbricato part.lla 810, ma realizzati prima del 31 dicembre 2002. La costruzione ha una pianta a forma di "C", ed è costituita da tre corpi strutturali: un deposito con tettoia annessa, aventi struttura in cemento armato e copertura piana in latero-cemento, ed ulteriori due tettoie con copertura in lamiera su un'orditura lignea disposta tra il fabbricato p.lla 810 e la sopraelevazione, in muratura di blocchi di cemento, del muro di sostegno laterale. Al fabbricato si accede tramite uno spazio pavimentato esterno, catastalmente individuato come corte esclusiva; si entra al deposito attraversando indifferentemente una delle due tettoie laterali, essendo il locale provvisto di doppio ingresso, ciascuno dotato di serranda avvolgibile in acciaio zincato. Va osservato che l'immobile in questione è funzionalmente interferente con il deposito part.lla 810, perché, oltre a condividere la corte esterna come accesso comune dalla proprietà pubblica, ha parte delle tettoie al piano seminterrato che fungono come ingresso anche per alcuni locali del deposito part.lla 810 ed ha la parte di copertura piana, realizzata in conglomerato cementizio armato, che costituisce un terrazzo praticabile a servizio dell'intero piano terra del deposito.

L'immobile è dotato di un impianto elettrico derivato ancora dal deposito part.lla 810 e si presenta con uno stato di manutenzione e conservazione generale, sia interno che esterno, accettabile, considerato anche la destinazione d'uso non residenziale del fabbricato. L'interpiano medio è di 3,15m e la superficie calpestabile dei vari ambienti può essere così dettagliata: deposito chiuso Su=59,50mq; tettoie Su=50,83mq.

#### **Casa Colonica part.lla n.: 1028/2, 1028/3, 1028/4, 1028/5, 1038/2, 1038/3, 1038/4**

Le varie unità urbane costituiscono nella loro globalità un fabbricato colonico ad uso residenziale con pertinenze agricole assimilabili a garage, cantine e depositi (C/6 e C/2).

La parte residenziale è costituita dalle unità catastali 1028/5 e 1038/3; sulle due unità gravano pignoramenti con diversi diritti ma insieme costituiscono, di fatto, un'unica unità abitativa e sono riportate in catasto come unità unite di fatto ai fini fiscali.

Il fabbricato benché di vecchia data (costruzione antecedente il 01/09/1967) è stato oggetto di una ristrutturazione totale effettuata ai sensi della L. 219/81, iniziata nel 1984 e conclusasi nel 1987, che ha riguardato l'adeguamento delle strutture alle norme sismiche all'epoca in vigore ed il completo rifacimento di impianti, pavimenti, infissi interni ed esterni, intonaci, manto di copertura e tinteggiature. Successivamente ai lavori di ristrutturazione e prima del 28 febbraio 2003, l'originaria consistenza ha subito anche due piccoli ampliamenti abusivi sanabili ed adeguatamente descritti in relazione. La costruzione è a pianta rettangolare allungata, ha due piani e presenta una struttura portante in muratura di tufo misto a pietrame con solai in latero-cemento; le murature esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato, la copertura è a falde inclinate ed è completata da un manto di tegole in cotto. Per entrambi i piani, il fabbricato ha accessi plurimi dall'esterno che danno su spazi comuni catastalmente individuati come corte. La parte dell'immobile adibita a residenza si sviluppa essenzialmente al piano terra, dove è presente una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un corridoio ed un ambiente ad uso promiscuo, lavanderia/deposito, accessibile sia dalla cucina che direttamente dall'esterno.

L'ingresso all'abitazione è duplice, uno per ogni unità catastale, ed avviene da un ampio terrazzo, parzialmente coperto da una tettoia in ferro. La sala da pranzo al piano terra, tramite una piccola scala a chiocciola si collega ad una seconda cucina presente al piano seminterrato a cui è riservato un uso prettamente strumentale alla conduzione agricola dell'azienda. Al piano seminterrato è ancora presente un'ampia rimessa per mezzi ed attrezzature agricole, una tettoia chiusa su tre lati ed altri tre locali adibiti a cantine e depositi. L'interpiano abitativo è di 3,20mt e le principali consistenze distinte per particelle sono:

Part. 1028; Su(abit.)=32,86mq ; Su (cantine/depositi)=105,65mq; Su(balconi e terrazzi)=38,99mq

Part. 1038; Su(abit.)=112,16mq; Su (cantine/depositi)=185,98mq; Su(balconi e terrazzi)=113,43mq di cui 30,26 coperti.

#### **Deposito part.lla n. 1038/5**

Si tratta di un manufatto isolato, posto a pochi metri dalla casa colonica, composto da un vano unico utilizzato principalmente come deposito per legna da ardere ed attrezzature varie.

Il manufatto di costruzione antecedente il 01/09/1967 è strumentale alla conduzione del fondo, presenta una struttura mista legno/muratura, è ad un solo piano, la copertura è in legno a doppia falda con manto di tegole in cotto, le murature esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato, è privo

di impianti ed infissi, internamente la pavimentazione è in battuto di cemento ed è privo di intonaco interno. Lo stato di manutenzione generale del manufatto è buono. L'interpiano medio è di 2,65m e la superficie calpestabile del deposito è di Su=19,01mq.

**Tettoia/Deposito part.IIa n. 1038/6**

Trattasi di una tettoia ad uso esclusivamente agricolo posta a pochi metri dalla casa colonica.

Il manufatto, di costruzione antecedente il 01/09/1967, è in pessime condizioni di conservazione, presenta una struttura in pilastri di muratura di tufo giallo con copertura in legno a doppia falda e manto di tegole in cotto. L'interpiano medio è di 3,80m e la superficie calpestabile è di Su=49,76mq.

**Manufatto adibito ad allevamento di animali da cortile sedime part.IIe 1028 e 1038**

Trattasi di un corpo di fabbrica isolato posto a pochi metri dal fronte est della casa colonica, realizzato a cavallo del confine catastale delle aree di corte censite con particelle nn. 1038/1 e 1028/1.

Il manufatto, di costruzione antecedente il 01/09/1967, è destinato al ricovero ed allevamento di animali da cortile (polli, conigli, anatre ....) e maiali, per un fabbisogno prettamente familiare; non è accessibile al personale che interviene esclusivamente dall'esterno. Nella parte di struttura più prossima al fabbricato colonico, sempre fruibile solo dall'esterno, è presente un vecchio forno a legna. La struttura è in muratura di tufo con copertura in legno impermeabilizzata in parte con tegole in cotto ed in parte con lamiera metalliche. Il manufatto occupa una superficie lorda pari a 34,10mq.

**Caratteristiche generali ed urbanistiche della zona:**

Montefredane è un comune di circa 2300 abitanti, di tradizione prettamente agricola con un recente sviluppo industriale, confinante con il capoluogo Avellino, dal quale dista circa 6 km, e con i comuni di Grottolella, Prata principato Ultra, Pratola Serra e Manocalzati.

I beni eseguiti sono ubicati nella parte medio-bassa del territorio comunale, immediatamente a ridosso dei margini ovest dell'agglomerato urbano della frazione di Arcella e lungo la viabilità principale che collega detta frazione al centro abitato di Montefredane.

Nella frazione di Arcella, dalla quale i beni distano circa 1,5km, è presente un plesso scolastico, che comprende una scuola per l'infanzia ed una scuola primaria, varie attività commerciali (bar, tabacchi, supermercati...), una chiesa parrocchiale, diverse attività industriali ed un ufficio postale. Gli uffici comunali, la chiesa madre, la farmacia, il cimitero comunale e la scuola secondaria di primo grado si trovano invece a Montefredane centro, parte alta del territorio comunale, che dista circa 3km dai beni oggetto di valutazione. Per la grande distribuzione commerciale, gli istituti bancari e le strutture sanitarie ospedaliere, bisogna raggiungere centri più grandi come Avellino o Atripalda.

Da un punto di vista urbanistico tutti i terreni e fabbricati costituenti l'intero lotto ricadono in zona territoriale omogenea "E" –Agricola di valore strategico del vigente strumento urbanistico. Le norme prevedono per le necessità dell'imprenditore agricolo professionale, max 0,01 mq di superficie lorda interna di pavimento (SLP) per metro quadrato di superficie territoriale fino ad un max di 500mc di residenza da realizzarsi su un fondo unico di almeno 5000mq in caso di lotti non contigui. E' consentita altresì la costruzione di annessi agricoli nel limite di 0,015 mq/mq.

Inoltre i beni non sono soggetti a vicolo di cui al D.L. 332/93 convertito in Legge n. 428/93 e per essi non è stata emessa Ordinanza di sospensione ai sensi dell'art. 30, 7° comma del DPR 380/2001.

**Provenienza dei beni:**

Tutte le unità costituenti il lotto, per le quote indicate nei relativi pignoramenti, sono pervenute:

- a) Al sig. ██████████ nato a ██████████ il ████████ aprile ████████, con atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Giordano del 26 giugno 2003 trascritto nei RR.II. di Avellino il 08/07/2003 ai nn. 11703/9385;
- b) Al sig. ██████████ nato ad ██████████ il 06 luglio 1976, con atto di cessione di diritti a rogito del notaio Vincenzo Giordano del 03 marzo 1999 trascritto nei RR.II. di Avellino il 31/03/1999 ai nn. 4954/4159.

**Stato di occupazione del bene:**

Gli immobili non sono risultati occupati da terzi.

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna;

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** nessuna;
- **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

#### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

##### **-TRASCRIZIONI**

**Verbale di pignoramento immobiliare** –trascrizione del 13/01/2012 ai nn. 664/584 del registro generale e particolare a favore di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], in virtù dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino il 14 novembre 2011.

**Verbale di pignoramento immobiliare** –trascrizione del 14/12/2012 ai nn. 21536/18217 del registro generale e particolare a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], in virtù dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino il 9 novembre 2012.

**Costituzione di vincolo** (quindicennale di indivisibilità di cui all'art. 11 della L. n. 817 del 14/08/71 e succ., quinquennale di inalienabilità e quinquennale di coltivazione, decorrenti dal 26/03/2003) trascritto in data 08/07/2003 ai nn. 11705/9386, giusto atto per Notar Vincenzo Giordano del 26 giugno 2003, in favore della [REDACTED] ed a carico di [REDACTED].

##### **-ISCRIZIONI-**

**Iscrizione derivante da ipoteca volontaria** per euro 400 000.00 pubblicata in data 08/07/2003 ai nn. 11704/1584, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro il sig.: [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED].

**Iscrizione** per euro 220 000.00 del 05/07/2012 ai nn. 11229/709, a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED].

##### **-ONERI CONDOMINIALI-**

nessuno

#### Oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia e/o catastale:

##### - **Accertamento di conformità urbanistico-edilizia;**

Dagli accertamenti condotti per i diversi manufatti sono emerse difformità urbanistiche rispetto ai titoli rilasciati. Alle condizioni dettagliate in relazione è possibile procedere sia alla sanatoria prevista dall'art. 36 del dpr 380/01 (doppia conformità) che alla sanatoria prevista dalla Legge 326/2003 (Condono Edilizio).

Oneri per la regolarizzazione (sanatoria art. 36 dpr 380/01) : € 26 657,66

Oneri per la regolarizzazione (sanatoria L. 326/2003) : € 31 215,79

##### - **Accertamento di conformità catastale:**

Tutti i beni risultano correttamente rappresentati sia in planimetria che nei certificati di visura catastale.

Oneri per la regolarizzazione: Nessuno

#### Pratiche edilizie

##### **IMMOBILE PART.LLA n. 810 e n. 1032 (Deposito)**

Il fabbricato part.lla 810 è stato autorizzato con Provvedimento di Autorizzazione ad Edificare n° 123 del 19/05/1987 rilasciato ai sensi della L. 219/81 e succ., a cui ha fatto seguito una variante in corso d'opera autorizzata con Provvedimento n° 123/bis del 02/02/1988, ed il Provvedimento n° 123/ter del 19 maggio 1990, di approvazione dello stato finale.

Non risultano rilasciati titoli edilizi, invece, per l'ampliamento costituito dal dall'intero manufatto part.lla 1032 e per un balcone del deposito part.lla 810.

Gli abusi, alle condizioni esplicitate in relazione, risultano sanabili.

##### **IMMOBILE PART.LLA n. 1028 e n. 1038 (Casa Colonica)**

L'immobile ad uso abitativo con relative pertinenze, costituito dalle unità 1028/2, 1028/3, 1028/4, 1028/5 e 1038/2, 1038/3, 1038/4, è preesistente al 01/09/1967 per cui non esistono al comune titoli che ne legittimano l'originaria edificazione.

Dopo gli eventi sismici che colpirono l'Irpinia nell'80, il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione totale effettuata ai sensi della L. 219/81, iniziata il 18/01/84 e conclusa il 16/01/87.

I lavori di riparazione, avviati con un'autorizzazione preliminare rilasciata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge n. 64/74 (autorizzazione n. 484 del 18 gennaio 1984), successivamente sono stati affiancati dal Provvedimento sindacale L. 219/81 n° 28 del 07/02/85, a cui ha fatto seguito una prima variante in corso d'opera, autorizzata con Provvedimento n° 28/bis del 09/09/1987 ed una determina sindacale del 6/10/87 di approvazione dello stato finale.

Successivamente ai lavori di ristrutturazione il fabbricato ha subito due ampliamenti non autorizzati da titoli edilizi. Gli abusi, alle condizioni esplicitate in relazione, risultano sanabili.

**IMMOBILI ISOLATI Part.lla n. 1038 sub 5, sub 6 e manufatto non accessibile adibito ad allevamento di animali da cortile**

Le unità strumentali isolate corrispondenti ai numeri di particelle 1038/5 e 1038/6, compreso il manufatto adibito ad allevamento di animali da cortile, sono preesistenti al 01/09/1967 per cui non sono stati rinvenuti titoli che ne legittimano l'originaria edificazione.

**Valore finale del LOTTO n. 1 (unico)**

**$V_f = € 381.000,00$  (in cifra tonda)**

*Avellino, 04 Gennaio 2021*

*Il C.T.U.*  
(Ing. XXXXXXXXXX)