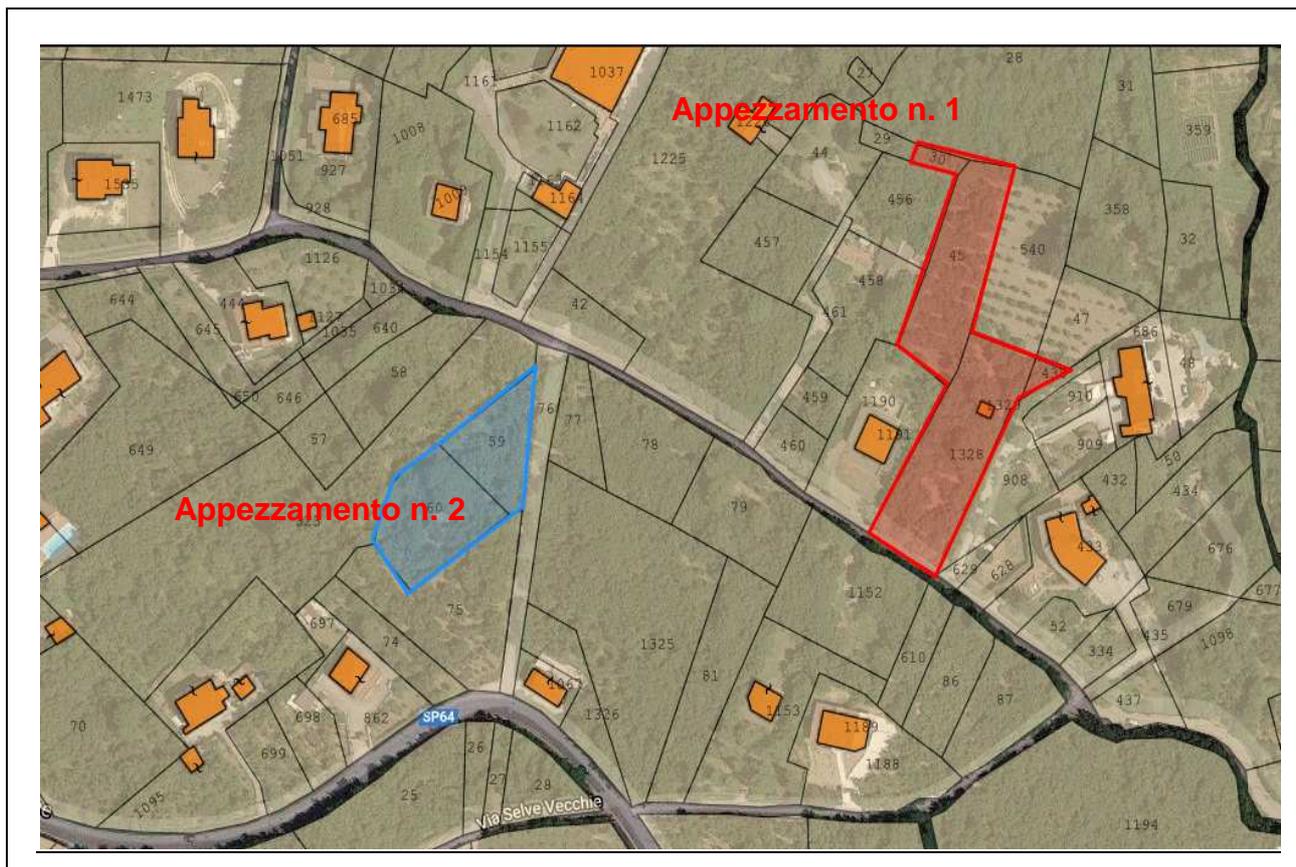


SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO n. 2

**LOTTO N. 2**

Diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà, su due distinti appezzamenti di terreno dell'estensione complessiva di ha 00.60.56, di cui uno parzialmente edificabile e con entrostante un piccolo deposito agricolo da sanare, entrambi coltivati a nocciolo e siti alla località Selve Vecchie del Comune di Aiello Del Sabato (AV). Il tutto dettagliato come segue:

- a) **App ezzamento di terreno coltivato a nocciolo** dell'estensione complessiva di ettari 00.38.48, di cui edificabili mq 1.424 censito al C.T. Sez. Tavernola San Felice, Foglio 2, **part.lla 45** di ha 00.15.47, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 17,58€, R. A. 5,19€; **Part.lla 30** di ha 00.01.20, qualità Bosco Ceduo, cl. 1, R. D. 0,37€, R. A. 0,04€; **Part.lla 430** di ha 00.00.93, qualità cast. da frutto, classe U, R. D. 0,22€, R. A. 0,19€; **part.lla 1328** di ha 00.20.88, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 23,72€, R. A. 7,01€; con entrostante piccolo **deposito agricolo** al N.C.E.U., Sez. Urb. B, Foglio 2, **Part.lla 1329 sub 1**, Cat. C/2, Cl. 1, piano T, Consistenza 18mq, superficie catastale totale 21mq, Rendita 25,10€.
- b) **App ezzamento di terreno agricolo coltivato a nocciolo** dell'estensione complessiva di ettari 00.22.08, censito al C.T. Sez. Tavernola San Felice, Foglio 2, **Part.lla 59** di ha 00.08.61, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 9,78€, R. A. 2,89€; **Part.lla 60** di ha 00.13.47, qualità Nocciolo, cl. 2, R. D. 15,30€, R. A. 4,52€.

$V_f = € 103.000,00$ (in cifra tonda)

Descrizione sommaria dei beni:

Gli immobili del lotto n. 2 sono ubicati nel Comune di Aiello Del Sabato (AV), alla località Selve Vecchie. La zona è a ridosso dei margini ovest dell'agglomerato urbano di Aiello del Sabato, raggiungibile a mezzo di una viabilità locale che si diparte dalla SP n. 64 lungo il tratto in cui questa collega il capoluogo di provincia con il centro abitato di Aiello del Sabato. I beni costituenti il lotto n. 2 sono rappresentati da terreni, coltivati a nocciolo, organizzati in due appezzamenti distinti di cui uno (App ezzamento n. 1) anche parzialmente edificabile; l'area 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". I due appezzamenti, distanti circa 150mt, confinano entrambi con la viabilità comunale, sono pianeggianti, accessibili ai mezzi meccanici e di buona qualità agraria. I terreni edificabili sono rappresentati da una parte delle particelle nn. 30 e 45 ed ammontano a circa 1424mq. Internamente all'appezzamento n. 1 è inoltre presente un piccolo annesso agricolo censito al NCEU alla Sezione Urbana "B" con particella n. 1329/1.

Trattasi di un manufatto isolato composto da un vano unico utilizzato come deposito per attrezzature agricole. Il manufatto, di costruzione abusiva risalente al 1970, risulta sanabile, è strumentale alla conduzione del fondo, presenta una struttura in muratura priva di intonaco, è ad un solo piano, la copertura è a doppia falda con manto di tegole in cotto, è privo di impianti ed è pavimentato in battuto di cemento. Lo stato di manutenzione generale è discreto. L'interpiano netto è di 2,65m, la superficie calpestabile ammonta a circa 17,70mq.

Caratteristiche generali ed urbanistiche della zona:

Aiello del Sabato è un comune di circa 4035 abitanti, il cui territorio si colloca in una zona collinare, ricca di vegetazione e sorgenti d'acqua, immediatamente a sud-est di Avellino; confina con il capoluogo Avellino, dal cui centro dista circa 4Km e con i comuni di Atripalda, Cesinali, Contrada, San Michele di Serino, Serino e Solofra. La parte di territorio, in cui si collocano i beni costituenti il lotto, presenta una sufficiente urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, pubblica illuminazione, rete elettrica) ed è caratterizzata da un recente sviluppo residenziale rappresentato da un edificato prettamente costituito da fabbricati monofamiliari tipo villini. Nel centro urbano di Aiello Del Sabato, dalla quale i beni distano circa 2,00 km, è presente una scuola per l'infanzia, un plesso scolastico che comprende una scuola primaria ed una scuola secondaria di primo grado, varie attività commerciali (bar, tabacchi, supermercati, ristoranti...), la chiesa madre, l'ufficio postale, gli uffici comunali ecc. 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 costituenti l'intero lotto sono così classificati:

- Le particelle nn. 59, 60, 430, 1328 e 1329 (Ente Urbano) ricadono per intero in zona territoriale omogenea "E" con destinazione *Agricola*;
- La particella n. 30, per circa 75,00 mq ricade in zona omogenea "E" con destinazione *Agricola* e per la restante consistenza catastale (circa 45mq) in zona omogenea "C3" con destinazione *Turistico-Residenziale*;
- La particella n. 45, per circa 1379,00 mq ricade in zona omogenea "C3" con destinazione *Turistico-Residenziale* e per la restante consistenza catastale (circa 168,00mq) in zona omogenea "E" con destinazione *Agricola*.

La zona omogenea C3 comprende aree destinate alla realizzazione di edilizia turistico residenziale finalizzata alla costruzione di seconde abitazioni, case a rotazione d'uso, alloggi minimi, case per ferie ecc. L'edificazione avviene con intervento diretto su un lotto minimo di almeno 1500mq nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $I_f=0,40mc/mq$; $R_c=0,20mq/mq$; $H=6,50$; $I_p=100 n/ha$.

La zona omogenea E è destinata prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole dell'imprenditore agricolo professionale. 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 0,02 mq/mq. Inoltre i beni non fanno parte dei territori percorsi dal fuoco, art.10 Legge n 353 del 21/11/2000, e per essi non è stata emessa Ordinanza di sospensione ai sensi dell'art. 30, 7° comma del DPR 380/2001.

Provenienza dei beni:

Tutti i beni costituenti il lotto, per le quote indicate nel relativo pignoramento, sono pervenuti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], 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;

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 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 [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; Da accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aiello Del Sabato (AV), l'immobile ad uso deposito, part.lla 1329/1 è stato costruito abusivamente nell'anno 1970, ma in data 31 marzo del 1987, con prot. N. 1165, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. n. 47 /85 (Condono Edilizio). La domanda di sanatoria non risulta evasa ma, da attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, risulta comunque possibile procedere al rilascio del titolo edilizio in sanatoria integrando la richiesta con il solo pagamento di € 42,38 per oneri concessori essendo già presente tutta la restante documentazione prevista. - 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 1329/1 (Deposito) Risulta inoltrata domanda di sanatoria, ai sensi della L. n. 47 /85 (Condono Edilizio), presentata in data 31 marzo 1987 con prot. N. 1165. Il titolo in sanatoria non è stato ancora rilasciato, ma da attestato del Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, risulta possibile procedere al suo rilascio integrando la richiesta con il solo pagamento di € 42,38 per oneri concessori essendo già presente tutta la restante documentazione prevista dalla norma.
Valore finale del LOTTO n. 2
$V_f = € 103.000,00$ (in cifra tonda)

Avellino, 04 Gennaio 2021

Il C.T.U.
(Ing. [REDACTED])