



**Beni in SANTO STEFANO DEL SOLE (AV)**

**LOTTO "B"**





### Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Il fabbricato, si sviluppa su tre piani tutti oggetto di pignoramento è sito in Santo Stefano Del Sole alla Via Fontana Piedicasale.

L'intero fabbricato oggetto di pignoramento, trae accesso dalla via Fontana Pieidcasale, a mezzo della antistante corte.

Il fabbricato ricade nella zona rurale del comune di Santo Stefano Del Sole.

Il lotto "B" facente parte di un fabbricato singolo, compendio staggito, si compone di un'abitazione sita al piano terra, si affaccia su una corte circostante da cui trae accesso che a sua volta confina con la via alla via Fontana Piedicasale.

La superficie complessiva, al netto dei terrazzi, di mq 236,22 e si compone di 5 vani al primo piano, una cucina, un soggiorno/pranzo, 3 camere da letto, di cui due sovrastanti la tavernetta del piano terraneo ed un bagno con antibagno ed un disimpegno.

Antistante i vani cucine e pranzo, dai quali vi si accede, vi è un ampio terrazzo, che sovrasta il sottostante porticato, descritto al lotto precedente. Dallo stesso piano tramite una scala interna a due rampe, a vista si raggiunge il sinodo piano, mansardato, in cui sono presenti 3 camere da letto, un ampio bagno oltre che un corridoio e disimpegno.

Le camere da letto si affacciano su due balconi, uno con aggetto verso la corte, lato destro del fabbricato, ed uno con aggetto ad angolo su via Fontana Pidicasale e sul terreno lato sinistro della richiamata corte a piano del piano terra.

**In catasto** l'abitazione è censita al foglio di mappa 6, particella 695, sub 7 abitazione al piano primo e secondo, categoria A02, classe U vani 11, rendita € 738,53.

**Confini:** - L'intero compendio staggito, fabbricati e corte circostante, confina a Sud con la via Fontana Piedicasale;

- a Sud-Ovest con particella 447 in ditta [redacted] con la particella 444 in ditta [redacted]
- a Nord con la particella 411 in ditta [redacted] particella 367 in ditta [redacted] ed altri;
- ad Est con il foglio catastale 5.

### Descrizione sommaria del bene:

Abitazione sita sull'intero al piano primo e secondo, di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra, destinata a civile abitazione, per una superficie totale di mq 236,22, e 60,71 mq di scala esterna, terrazzo e balconi.

▪ **Pregi:**

Nessuno;

▪ **Stato conservativo e manutentivo:**

Di non recente edificazione, ed è in mediocre stato manutentivo e conservativo, è carente nelle finiture delle facciate esterne;

▪ **Caratteristiche della zona:**

- zona residenziale, zona "Zona territoriale omogenea B – Tessuto Urbano Consolidato -PUC
- L'area circostante psoterire in Zona Aree Agricole Di Continuità Ecologica;
- Area laterale comprende il fabbricato per depositi, Zona Aree Agricole Ordinarie Complem. Alla Città"

▪ **Caratteristiche delle zone limitrofe:**

Aree e fabbricati residenziali e servizi;

▪ **Principali servizi offerti nel raggio di 800 m:**

Strada comunale di accesso, tabacchi, negozi, ristoranti, bar;



**Stato di possesso**

**L'immobile è libero, ed in possesso al proprietario.**

**Proprietà**

I Detti beni sono in proprietà: [redacted] CF: [redacted] e residente in [redacted] proprietario per 1000/1000.

Totali immobili: di catasto fabbricati 4.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

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

- Pignoramenti:  
TRASCRIZIONE del 22/03/2022 - Registro Particolare 4654 Registro Generale 4016  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 472 del 16/02/2022.

**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali**

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: **immobile in conformità urbanistica;**
- Accertamento di conformità Catastale: **immobile è in conformità catastale;**
- Costi previsti per conformità urbanistica: (1/3) **€ 3'176,52, oneri urban.-costo di costruzione ;**
- Costi previsti per conformità catastale: **€ nessuno;**
- Indennità di passaggio per servitù di accesso: **€ nessuno;**

**Altre informazioni per l'acquirente:**

- Spese fisse annue: **non disponibili**
- Spese condominiali: **non disponibili**
- Spese condominiali scadute e insolute: **non disponibili**
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: **non disponibili**

**Precedenti proprietari :**

- Come da certificato storico ventennale notarile

**Pratiche edilizie:**

- Autorizzazione sindacale n.ro 2709 del 5 novembre 1982;
- Rinnovo dell'Autorizzazione Sindacale protocollo 2082 del 21 settembre 1990;
- Variante in corso D'opera del 17/05/1991 n.ro 15/91;
- Concessione Edilizia n.ro 22/2002 del 27/11/2002, relativa alla edificazione del Portico/Pensilina laterale del deposito;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) per i lavori di manutenzione protocollo 2306 del 04/06/2002;
- Permesso di costruire a sanatoria ai sensi della Legge 47/85, per il fabbricato laterale, n.ro 15 del 01/08/2024;
- Pratica Sanatoria Urbanistica n.ro 2/23 protocollo 897 del 27/02/2023, in corso di definizione, per la sessa manca il solo versamento del costo di costruzione.
- Nella documentazione urbanistica inerente il compendio risulta un di deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile Di Avellino, pratica di deposito n.ro 56529 del 18/02/2003



- Stato delle pratiche:  
**si ravvisa l'assenza del Certificato di Abitabilità Agibilità e dell'Attestato di Qualificazione Energetica;** tutte le pratiche precedenti, sono in allegato alla relazione di stima;

**Valore del canone di occupazione/ locazione dell'immobile:**

**Non vi è alcun valore o indennità di occupazione per l'immobile essendo lo stesso libero.**

**Valore complessivo netto, degli immobili:**

**il valore netto del compendio pignorato, già detratti i costi ancora da corrispondere, è di Euro 139'878,83 (Euro centotrentanovemila ottocentosettantotto/83).**

Montella li 9 giugno 2025

Il C.T.U.  
Geom. Alessandro MARANO