

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Orticello - Contrada Orticello - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 9, particella 812, subalterno 2, indirizzo C/da Orticello, piano T - 1, comune A509, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 228 mq, rendita € 430,21

foglio 9, particella 812, subalterno 3, indirizzo C/da Orticello, piano Terra, comune A509, categoria C/2, classe 1, consistenza 64,00 mq, superficie 81,00 mq, rendita € €. 85,94

foglio 9, particella 812, subalterno 5, indirizzo C/da Orticello, piano terra, comune A509, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 19 mq, rendita € €. 18,80

Corte comune, foglio 9, particella 812, indirizzo c/da Orticello, comune A509

Bene: Località Cozza - Località Cozza - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 002 - Lotto di terreno

Corpo: B

Categoria: agricolo

IOTTO DI TERRENO TIPO SEMINATIVO, sezione censuaria A509foglio 4, particella 41, superficie catastale MQ. 13041, reddito dominicale: € €. 33,67, reddito agrario: € €. 50,51,

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Orticello - Contrada Orticello - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Possesso: Occupato da Sig.ra _____ e _____ a, in qualità di proprietario dell'immobile

Bene: Località Cozza - Località Cozza - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 002 - Lotto di terreno

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Orticello - Contrada Orticello - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Località Cozza - Località Cozza - Melito Irpino (AV) - 83030



Lotto: 002 - Lotto di terreno

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Orticeello - Contrada Orticeello - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 001 - Fabbricati

Bene: Località Cozza - Località Cozza - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 002 - Lotto di terreno

5. Comproprietari

Beni: Contrada Orticeello - Contrada Orticeello - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Località Cozza - Località Cozza - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 002 - Lotto di terreno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Orticeello - Contrada Orticeello - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Beni: Località Cozza - Località Cozza - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 002 - Lotto di terreno

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Orticeello - Contrada Orticeello - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: Località Cozza - Località Cozza - Melito Irpino (AV) - 83030



Lotto: 002 - Lotto di terreno

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Contrada Orticello - Contrada Orticello - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 001 - Fabbricati

Valore complessivo intero: 75.722,00

Bene: Località Cozza - Località Cozza - Melito Irpino (AV) - 83030

Lotto: 002 - Lotto di terreno

Valore complessivo intero: 14.670,00



Beni in Melito Irpino (AV)
Località/Frazione Contrada Orticello
 Contrada Orticello

Lotto: 001 - Fabbricati

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Melito Irpino (AV) CAP: 83030 frazione: Contrada Orticello, Contrada Orticello

Note: IL Lotto "A" riportato in catasto Fg. 9 part. 812, comprende i seguenti fabbricati: - Abitazione del Tipo Civile costituita da un Piano Terra e un Piano Primo; - Garage adiacente all'abitazione, costituito da un unico locale; - Deposito N°1 situato sul Terrazzo del Garage, costituito da un unico locale; - Deposito N° 2 situato al piano terra, costituito da 2 vani e un W.C.; - Legnaia situata al piano terra, costituita da un unico locale.

Quota e tipologia del diritto

33/100 i o i i - Piena proprietà

Cod. Fiscale: F - Residenza: Melito Irpino

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

33/100 di a e - Piena proprietà

Cod. Fiscale: N - Residenza: Melito Irpino

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

33/100 i a i i - Piena proprietà

Cod. Fiscale: R - Residenza: Melito Irpino

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 812, subalterno 2, indirizzo C/da Orticello, piano T - 1, comune A509, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 228 mq, rendita € 430,21

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 812, subalterno 3, indirizzo C/da Orticello, piano Terra, comune A509, categoria C/2, classe 1, consistenza 64,00 mq, superficie 81,00 mq, rendita € €. 85,94

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 812, subalterno 5, indirizzo C/da Orticello, piano terra, comune A509, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 19 mq, rendita € €. 18,80

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Corte comune, foglio 9, particella 812, indirizzo c/da Orticello, comune A509



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I fabbricati sono ubicati nella località c/da Orticello del Comune di Melito Irpino (AV), La zona si presenta prevalentemente agricola, con gruppi di case agricole nelle vicinanze ed è percorsa da una strada vicinale pubblica, per accedere ai fondi in zona.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: NO.

Attrazioni paesaggistiche: NO.

Attrazioni storiche: NO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra _____ e _____ a, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: E' stato redatto certificazione energetica il 28/02/2023

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia N° 3/1982 variante alla Concessione Edilizia N°01 /1981 e successive varianti.

Intestazione: i i o

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato Rurale

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 istanza del 01/10/1986 Prot. 3606 per cambio di destinazione d'uso al Piano Terra e per la realizzazione pertinenze agricole, ancora in fase di definizione e del rilascio del titolo abilitativo. Regolarizzabili mediante: integrazione documentazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Concessione edilizia 1982
Zona omogenea:	Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale N° 140 del 30/07/1987
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	condono da definire e Sanatoria per abusivismo edilizio
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq. 0,03
Rapporto di copertura:	0,50
Altezza massima ammessa:	altezza minima dei locali residenziali H=mt. 2,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato realizzato un corpo adibito a Legnaia senza autorizzazioni Comunali e non conforme con gli strumenti urbanistici vigenti.

Regolarizzabili mediante: NO

Descrizione delle opere da sanare: Corpo un muratura portante con tetto ad una falda.

Note: Il corpo di fabbrica è stato realizzato in assenza di titoli edilizi e non è conforme allo strumento urbanistico del Comune di Melito Irpino, e non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del Testo unico 380/01. Ma si può ricorrere alla sanabilità del manufatto ai sensi dell'art. 32 comma 25 della Legge 326/2003, per la quale è prevista "Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi."

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono localizzati in c/da Orticello, del Comune di Melito Irpino, (AV). Il lotto di terreno su cui insistono i manufatti, è interamente delimitato e recintato con rete metallica, è individuato in catasto al Foglio 9 particella 812. Nel lotto di terreno insistono un fabbricato di tipo residenziale individuato in catasto con sub 2, un primo deposito sub 2, un garage sub 2, un secondo deposito sub 3 e una legnaia sub 5.

Il Fabbricato Unifamiliare di tipo residenziale, realizzato in muratura portante, è costituito da Piano Terra e Piano Primo. L'accesso avviene direttamente dalla area di corte comune. Il Piano Terra, è costituito da un ingresso, un locale soggiorno, due camere da letto, una cucina e un ripostiglio.

Il Piano Primo, al quale si accede mediante una scala interna, è composto da un disimpegno, un locale wc, e due camere da letto. La copertura è costituita da un tetto con struttura in legno a due falde.

Il garage, adiacente al fabbricato principale, è stato realizzato con struttura portante ed è composto da un unico locale, con la copertura a terrazzo.

Il primo deposito, è stato realizzato sul terrazzo del garage, dove si accede tramite una scala esterna ed è composta da un unico vano.

Il secondo deposito, al Piano Terra, identificato con il sub. 3 è stato realizzato in muratura portante con tetto a due falde, è costituito da due vani adibiti a depositi e un vano w.c e si accede direttamente dalla corte comune.

La legnaia individuata con il sub.5 è stata realizzata con muratura portante e tetto ad una falda, ed è composta da in unico locale, alla quale si accede direttamente dalla corte comune.

1. Quota e tipologia del diritto

33/100 i o o i -i- Piena proprietà



Cod. Fiscale: F - Residenza: Melito Irpino

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**33/100 di a e- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: N - Residenza: Melito Irpino

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto**33/100 i a i 'i- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: R - Residenza: Melito Irpino

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.236,09**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Il Fabbricato residenziale, il deposito e il garage fg.9 particella 812 sub 2, il secondo deposito f; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili si presentano in un stato manutentivo mediocre, si precisa che dall'ultima ristrutturazione eseguita nel 1980, non sono state apportate migliorie e ristrutturazioni.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti



Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato residenziale	sup lorda di pavimento	177,00	0,55	97,35
Deposito N°01 non residenziale	sup lorda di pavimento	21,33	0,55	11,73
Garage non residenziale	sup lorda di pavimento	34,00	0,55	18,70
Deposito N° 02 non	sup lorda di pavi-	81,00	0,55	44,55



residenziale	mento			
Legnaia non residenziale	sup lorda di pavimento	17,00	0,55	9,35
corte comune	sup lorda di pavimento	822,00	0,90	739,80
Sottotetto superfici non residenziali	sup lorda di pavimento	49,76	0,30	14,93
Terrazzo scoperto	sup lorda di pavimento	34,00	0,25	8,50
		1.236,09		944,91

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Melito Irpino (AV)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Criteria estimativi OMI (osservatorio mercato immobiliare, riferiti al Comune di Melito Irpino (AV) periodo 1/2022

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Melito Irpino /^(AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Melito Irpino (AV);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per destinazione residenziale, €/mq.550,00;

Per destinazione non residenziale, €/mq.250,00



Per opere pertinenziali €/mq. 15,00

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.722,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato residenziale	97,35	€ 550,00	€ 53.542,50
Deposito N°01 non residenziale	11,73	€ 250,00	€ 2.932,50
Garage non residenziale	18,70	€ 250,00	€ 4.675,00
Deposito N° 02 non residenziale	44,55	€ 250,00	€ 11.137,50
Legnaia non residenziale	9,35	€ 250,00	€ 2.337,50
corte comune	739,80	€ 15,00	€ 11.097,00
Sottotetto superfici non residenziali	14,93	€ 550,00	€ 8.211,50
Terrazzo scoperto	8,50	€ 550,00	€ 4.675,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.722,00
Valore corpo			€ 85.722,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.722,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	944,91	€ 85.722,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
definizione condono edilizio Legge 47/85 compreso spese tecniche	€ -5.000,00
Sanatoria/Condono Edilizio Legge 326/2003 legnaia compreso spese tecniche	€ -5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€75.722,00
---	-------------------

Beni in Melito Irpino (AV)
Località/Frazione Località Cozza
Località Cozza



Lotto: 002 - Lotto di terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in CAP: 83030 frazione: Località Cozza, Località Cozza

Note: Il lotto di terreno, riportato in catasto al Foglio 4 particella 41 è situato alla località Cozza del Comune di Melito Irpino. Il terreno è del tipo seminativo.

Quota e tipologia del diritto

33/100 i o o i i - Piena proprietà

Cod. Fiscale: F

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

33/100 di a e - Piena proprietà

Cod. Fiscale: N

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

33/100 i a i i - Piena proprietà

Cod. Fiscale: R

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: LOTTO DI TERRENO TIPO SEMINATIVO , sezione censuaria A509, foglio 4, particella 41, superficie catastale MQ. 13041, reddito dominicale: € €. 33,67, reddito agrario: € €. 50,51

50,51

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di terreno, riportato in catasto al Foglio 4 particella 41 è situato alla località Cozza del Comune di Melito Irpino. Il terreno è del tipo seminativo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: No.

Attrazioni paesaggistiche: No.

Attrazioni storiche: No.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Il lotto di terreno riportato in catasto al foglio 4 part. 41 è del tipo seminativo, ma attualmente incolto, è sito alla località Cozza del Comune di Melito Irpino (AV). Il lotto di terreno è intercluso da altri lotti di proprietà altrui, e si accede mediante un passaggio in terra battuta, il quale nei periodi invernali, con l'avvento di precipitazioni meteorologiche, è sottoposto a continue frane il quale ne limitano la praticabilità.

1. Quota e tipologia del diritto

33/100 i o o i i- Piena proprietà

Cod. Fiscale: F

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

33/100 di a e- Piena proprietà

Cod. Fiscale: N

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

33/100 i a i i- Piena proprietà

Cod. Fiscale: R

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.040,00**

il terreno risulta di forma squadrata ed orografia in pendenza

Sistemazioni agrarie seminativa

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Colture arboree no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
agricolo seminativo	sup lorda di pavimento	13.040,00	0,75	9.780,00
		13.040,00		9.780,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2022

Zona: Melito Irpino

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: agricolo

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1,00

Valore di mercato max (€/mq): 2,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Criteri estimativi OMI (osservatorio mercato immobiliare, riferiti al Comune di Melito Irpino (AV) periodo 1/2022

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Melito Irpino (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Melito Irpino (AV).

8.3 Valutazione corpi:**B. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.670,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
agricolo seminativo	9.780,00	€ 1,50	€ 14.670,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.670,00



Valore corpo	€ 14.670,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.670,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	agricolo	9.780,00	€ 14.670,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Valore del terreno € 14.670,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€14.670,00**

Data generazione:

09-03-2023

L'Esperto alla stima
GEOM. NAZZARENO DI MEO



