

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**FINO 1 Securitisation**

**S.r.l. - INTESA SAN PAOLO**

contro:

**N° Gen. Rep. 160/2018 (riunite 179/2018 – 77/2019 – 124/2020)**  
**data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.01.2022**

**Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SERENA BERRUTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001, 002, 003, 004, 005,**  
**006, 007, 008, 009, 010, 011**

**Esperto alla stima: Arch. Ciro Romeo**  
**Codice fiscale: RMOCRI65C23A509N**  
**Email: ciroeromeo@libero.it**  
**Pec: ciro.romeo@archiworldpec.it**



## INDICE

- Relazione tecnica;
- Verbali di sopralluogo;
- Allegati;
- Documentazione varia;
- Spese vive.



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

Bene: Via Croce, 32 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Il bene è intestato catastalmente a \_\_\_\_\_ o proprietà 500/1000 e \_\_\_\_\_ o proprietà 500/1000, foglio 6, particella 974, subalterno 3, indirizzo Via Luigi Cadorna 34, piano Terra, comune San Nicola Baronia, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 165,27. Sullo stesso piano in adiacenza ed avente l'ingresso in comune con il sub 3, esiste il sub 1 intestato catastalmente a \_\_\_\_\_ proprietà 1000/1000 fg. 6 p.lla 974 sub 1 ( V. allegato n. 1). Per questi due subaltermi è stato necessario redigere tre variazioni catastali per presentazione planimetriche mancanti ( V. allegato n.2).

Corpo: B

Categoria: Deposito [C/2]

Il bene è intestato catastalmente a \_\_\_\_\_ o proprietà 1000/1000 ( V. allegato n. 1), foglio 6, particella 974, subalterno 4, indirizzo Via Luigi Cadorna, 20 piano terra, comune San Nicola Baronia, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq., rendita € 26,96

Bene: Via Borgo Principe di Piemonte 16 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ o padre delle esecutate \_\_\_\_\_ (V. allegato n. 1), foglio 6, particella 406, subalterno 2, indirizzo Via Borgo principe di Piemonte, primo piano e piano secondo comune San Nicola Baronia, categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5 vani, superficie 120 mq., rendita € 369,27 €

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ o. (V. allegato n. 1), foglio 6, particella 406, subalterno 1, indirizzo Via Borgo principe di Piemonte, piano Piano terra, comune San Nicola Baronia, categoria C/2, classe 3, consistenza 57 mq., superficie 66 mq., rendita € 73.59 €

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ ( V. allegato n. 1), foglio 8, particella 405, subalterno 2, indirizzo Via Irpinia, piano T- 1-2, comune San Nicola Baronia, categoria A/7, classe U, consistenza 6.5 vani, superficie 172 mq., rendita € 486,76.

Corpo: B



**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ ( allegato n. 1), foglio 8, particella 405, subalterno 3, indirizzo Via Irpinia, piano S1, comune San Nicola Baronia, categoria C/2, classe 1, consistenza 70 mq., superficie 84 mq., rendita € 65,07 €

**Corpo:** C

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ ( V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia foglio 8, particella 263, qualità uliveto, classe U, superficie catastale 2.998 mq., reddito dominicale: € 6,71 euro, reddito agrario: € 5,68 euro,

**Bene:** Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Ente urbano

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ ( V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia foglio 8, particella 493, qualità ente urbano, superficie catastale 1.172 mq.

**Corpo:** B

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ ( V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia foglio 8, particella 262, qualità uliveto, classe U, superficie catastale 682 mq., reddito dominicale: € 1,94 €, reddito agrario: € 0,49 €,

**Bene:** Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ ( V. allegato n. 1), foglio 8, particella 486, indirizzo Via Irpinia, piano Terra, comune San Nicola Baronia, categoria C/2, classe 1, consistenza 188 mq., superficie 397 mq., rendita € 174,77

**Bene:** - Zona Vallone Varricello - San Nicola Baronia (AV) - 83050

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Categoria:** terreno orto irriguo

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ ( V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia foglio 7, particella 305, qualità orto irriguo, classe 1, superficie catastale 330 mq., reddito dominicale: € 3,15 €, reddito agrario: € 2,30.

**Bene:** Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

**Lotto:** 007

**Corpo:** A

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a \_\_\_\_\_ ( V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia foglio 8, particella 431, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 317 mq., reddito dominicale: € 0,98 €, reddito agrario: € 1,31 €,



**Corpo: B**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a ..... (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 8, particella 432, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3 mq., reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01,

**Corpo: C**

**Categoria:** terreno agricolo

Il terreno catastalmente è intestato a ..... (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 8, particella 190, qualità cast frutto, classe U, superficie catastale 185 mq., reddito dominicale: € 0.53 €, reddito agrario: € 0.13 €,

**Corpo: D**

**Categoria:** terreno agricolo

Il terreno catastalmente è intestato a ..... (V. allegato n.1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 8, particella 203, qualità uliveto e seminativo arborato, classe U e classe 3, superficie catastale 940 mq., reddito dominicale: € 2.91 €, reddito agrario: € 2.74 €,

**Bene:** Via Impise - San Nicola Baronìa (AV) - 83050

**Lotto:** 008

**Corpo: A**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a ..... na ognuno per 1/4. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 7, particella 222, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 600 mq., reddito dominicale: € 0.22 €, reddito agrario: € 0.12 €,

**Corpo: B**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a ..... 1/4 per ognuno. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 7, particella 223, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 580 mq., reddito dominicale: € 3.29 €, reddito agrario: € 3.29 €,

**Corpo: C**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a ..... quota pari a 1/4 per ognuno. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 7, particella 224, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1.880 mq., reddito dominicale: € 6,31 €, reddito agrario: € 8,25 €,

**Corpo: D**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a ..... r ognuno 1/4 di quota. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 7, particella 95, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 760 mq., reddito dominicale: € 0.27 €/mq., reddito agrario: € 0.16 €/mq.,



**Corpo: E**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a

per tutti in quota 1/4. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 7, particella 96, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 620 mq., reddito dominicale: € 3,52 €, reddito agrario: € 3,52 €.

**Corpo: F**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a

, per tutti in quota pari a 1/4. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 7, particella 97, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1.690 mq., reddito dominicale: € 5,67 €, reddito agrario: € 7,42 €.

**Bene:** Via Addolorata - San Nicola Baronìa (AV) - 83050

**Lotto:** 009

**Corpo: A**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a

quota 1/4 per ognuno (V. allegato n.1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 5, particella 780, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 5915 mq., reddito dominicale: € 3,67 €, reddito agrario: € 1,83 €.

**Corpo: B**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a

per ognuno quote pari a 9/48 e a 1 in quota pari a 12/48 (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 5, particella 733, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 13.862 mq., reddito dominicale: € 17,90 €, reddito agrario: € 35,80 €.

**Corpo: C**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato a

in quota pari a 1/4. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa foglio 5, particella 128, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 3.690 mq., reddito dominicale: € 2,29 €, reddito agrario: € 1,14 €.

**Corpo: D**

**Categoria:** terreno agricolo

N.B. La particella di terreno fg. 5 p.lla 779 intestato catastalmente a

per tutti in quota pari a 1/4 nel Comune di San nicola Baronìa è stata oggetto di esproprio da parte del comune di San Nicola Baronìa. (V. allegato n. 9).

**Bene:** - Contrada Difesa - Castel Baronìa (AV) - 83040

**Lotto:** 010

**Corpo: A**

**Categoria:** terreno agricolo



Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a (V. allegato n.1), nel comune di Castel Baronia foglio 12, particella 251, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 924 mq., reddito dominicale: € 1.19 €, reddito agrario: € 0.29 €.

**Corpo: B**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a (allegato n. 1), Comune di Castel Baronia foglio 12, particella 257, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 430 mq., reddito dominicale: € 0.56 €, reddito agrario: € 0.13 €.

**Corpo: C**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a (allegato n. 1), Comune di Castel Baronia foglio 12, particella 255, qualità pascolo e Uliveto, classe U e 2, superficie catastale 4.206 mq., reddito dominicale: € 7.60 €, reddito agrario: € 11.95 €.

**Corpo: D**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 a (allegato n. 1), Comune di Castel Baronia foglio 12, particella 253, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 2.770 mq., reddito dominicale: € 3.58 €, reddito agrario: € 0.86 €.

**Corpo: E**

**Categoria:** Area fabbricato demolito

Il bene catastalmente è intestato 1000/1000 (allegato n. 1), Comune di Castel Baronia foglio 12, particella 50, qualità area fabb. demolito, superficie catastale 280 mq.

**Bene: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040**

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Categoria:** terreno agricolo

Il bene è intestato catastalmente 1000/1000 a (V. allegato n. 1), Comune di Castel baronia foglio 12, particella 79, qualità incolto produttivo, classe U, superficie catastale 910 mq., reddito dominicale: € 0.19 €, reddito agrario: € 0.09 €.

**2. Stato di possesso**

**Bene: Via Croce, 32 - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo: B**

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene: Via Borgo Principe di Piemonte 16 - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 002**



Corpo: A  
Possesso: Occupato da

Corpo: B  
Possesso: Occupato da

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 003

Corpo: A  
Possesso: Libero

Corpo: B  
Possesso: Libero

Corpo: C  
Possesso: Libero

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 004

Corpo: A  
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B  
Possesso: Libero

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 005

Corpo: A  
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: - Zona Vallone Varricello - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 006

Corpo: A  
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 007

Corpo: A  
Possesso: Libero

Corpo: B  
Possesso: Libero

Corpo: C  
Possesso: Libero

Corpo: D  
Possesso: libero

Bene: Via Impise - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 008

Corpo: A  
Possesso: Libero

Corpo: B  
Possesso: Libero





Corpo: C  
Possesso: Libero

Corpo: D  
Possesso: Libero

Corpo: E  
Possesso: Libero

Corpo: F  
Possesso: Libero

Bene: Via Addolorata - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 009

Corpo: A  
Possesso: Libero

Corpo: B  
Possesso: Libero

Corpo: C  
Possesso: Libero

Corpo: D  
Possesso: Espropriato

Bene: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 010

Corpo: A  
Possesso: Libero

Corpo: B  
Possesso: Libero

Corpo: C  
Possesso: Libero

Corpo: D  
Possesso: Libero

Corpo: E  
Possesso: Libero

Bene: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 011

Corpo: A  
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Croce, 32 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Bene: Via Borgo Principe di Piemonte 16 -San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: - Zona Varricello - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 007

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Impise - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 008

Corpo: A



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Addolorata - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 009

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 010

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 011

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

#### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Croce, 32 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 001



Bene: Via Borgo Principe di Piemonte 16 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: B

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: C

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: B

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: - Zona Vallone Varricello - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 007

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: B

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: C

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: D

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: Via Impise - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 008

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: B



Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: C

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: D

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: E

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: F

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: Via Addolorata - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 009

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: B

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: C

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 010

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: B

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: C

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: D

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Corpo: E

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

Bene: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 011

Corpo: A

Creditori Iscritti: FINO 1 Securitisation S.r.l.

## 5 Comproprietari

Bene: Via Croce, 32 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: 1/2

Corpo: B

Comproprietari: 1/1



Beni: Via Borgo Principe di Piemonte 16 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: 1/1

Corpo: B

Comproprietari: 1/1

Beni: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: 1/1

Corpo: B

Comproprietari: 1/1

Corpo: C

Comproprietari: 1/1

Beni: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: 1/1

Corpo: B

Comproprietari: 1/1

Beni: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 005

Corpo: A

Comproprietari: 1/1

Beni: - Zona Varricello - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 006

Corpo: A

Comproprietari: 1/1

Beni: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 007

Corpo: A

Comproprietari: 1/1

Corpo: B

Comproprietari: 1/1

Corpo: C

Comproprietari: 1/2

Corpo: D

Comproprietari: 1/1

Beni: Via Impise - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 008

Corpo: A

Comproprietari: 1/12

Corpo: B

Comproprietari: 1/12



Corpo: C  
Comproprietari: 1/1/  
Corpo: D  
Comproprietari: 1/12 ^  
Corpo: E  
Comproprietari: 1/1;  
Corpo: F  
Comproprietari: 1/12 ^  
Beni: Via Addolorata - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 009

Corpo: A  
Comproprietari: 1/6 + 1/1  
Corpo: B  
Comproprietari: 5/48 + 1/12  
Corpo: C  
Comproprietari: 1/6 + 1/1  
Corpo: D  
ESPROPRIATA 1/6 + 1/12

Beni: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 010

Corpo: A  
Comproprietari: 1/  
Corpo: B  
Comproprietari: 1/  
Corpo: C  
Comproprietari: 1/1  
Corpo: D  
Comproprietari: 1/  
Corpo: E  
Comproprietari: 1/16

Beni: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 011

Corpo: A  
Comproprietari: 1/

## 6. Misure Penali

Beni: Via Croce, 34 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A  
Misure Penali: NO  
Corpo: B  
Misure Penali: NO

Beni: Via Borgo Principe di Piemonte 16 - San Nicola Baronia (AV) - 83050



**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**

**Misure Penali: NO**

**Beni: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: C**

**Misure Penali: NO**

**Beni: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**

**Misure Penali: NO**

**Beni: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Beni: - Zona Vallone San Nicola /Varricello - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Beni: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: B**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: C**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: D**

**Misure Penali: NO**

**Beni: Via Impise - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**





Corpo: B  
Misure Penali: NO

Corpo: C  
Misure Penali: NO

Corpo: D  
Misure Penali: NO

Corpo: E  
Misure Penali: NO

Corpo: F  
Misure Penali: NO

Beni: Via Addolorata - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 009

Corpo: A  
Misure Penali: NO

Corpo: B  
Misure Penali: NO

Corpo: C  
Misure Penali: NO

Corpo: D  
Misure Penali: Non specificato

Beni: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 010

Corpo: A  
Misure Penali: NO

Corpo: B  
Misure Penali: NO

Corpo: C  
Misure Penali: NO

Corpo: D  
Misure Penali: NO

Corpo: E  
Misure Penali: NO

Beni: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 011

Corpo: A  
Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Croce, 34 - San Nicola Baronia (AV) - 83050

Lotto: 001

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI



**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Borgo Principe di Piemonte 16 - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: - Zona Vallone/ Varricello - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 006**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 007**

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: D**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Impise - San Nicola Baronia (AV) - 83050**



**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: D**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: E**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: F**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Via Addolorata - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: D**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: - Contrada Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040**

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: D**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: E**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: - Vallone San Nicola - Castel Baronia (AV) - 83040**

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **B. Prezzo**

**Bene: Via Croce, 34 - San Nicola Baronia (AV) - 83050**



**Lotto: 001**  
**Valore complessivo intero: € 53.550,00**  
**Bene: Via Borgo Principe di Piemonte 16 - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 002**  
**Valore complessivo intero: € 83.230,00**  
**Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 003**  
**Valore complessivo intero: € 204.127,50**  
**Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 004**  
**Valore complessivo intero: € 34.427,55**  
**Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 005**  
**Valore complessivo intero: € 164.527,90**  
**Bene: - Via Vallone/Varricello - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 006**  
**Valore complessivo intero: € 6.728,00**  
**Bene: Via Irpinia - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 007**  
**Valore complessivo intero: € 11.355,00**  
**Bene: Via Impise - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 008**  
**Valore complessivo intero: € 5.070,00**  
**Bene: Via Addolorata - San Nicola Baronia (AV) - 83050**

**Lotto: 009**  
**Valore complessivo intero: € 14.078,00**  
**Bene: - Via C.da Difesa - Castel Baronia (AV) - 83040**

**Lotto: 010**  
**Valore complessivo intero: € 16.716,00**  
**Bene: - Vallone San Nicola - Castel Baronia (AV) - 83040**

**Lotto: 011**  
**Valore complessivo intero: € 17.850,00**



Beni in San Nicola Baronia (AV)  
Località/Frazione  
Via Croce, 34

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Croce 32

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000

Il sub 1, 500/1000 per il sub 3 insieme alla Madre

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Il bene è intestato catastalmente a ..... proprietà

500/1000 ..... proprietà 500/1000. (V. allegato n. 1), foglio 6, particella 974, subalterno 3. Per il sub 1, 1000/1000 intestato a ..... indirizzo Via Luigi Cadorna, 34, piano Terra, comune San Nicola Baronia, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 165,27 più categoria A/4 classe 3 consistenza 2 vani rendita € 82,63.

Derivante da: La p.lla 974 del fg. 6 deriva dalla p.lla 160

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: La particella confina con Via Garibaldi a nord, con Via Croce a sud e co

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale: Si

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Luigi Cadorna 20

Note: Tale deposito si trova sotto il corpo A

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d'

Il sub 1, 500/1000 sul sub 3 insieme alla

la

Cod. Fiscale

Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione (v. allegato n. 1), foglio 6, particella 974, subalterno 4,  
indirizzo Via Luigi Cadorna, 34, piano Piano terra, comune San Nicola Baronia, categoria C/2,  
classe 1, consistenza 29 mq., rendita € 26,96  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.  
Confini: Confina con Via Luigi Cadorna a sud, ad ovest con ditta

Conformità catastale: Sì

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.  
(V. allegato n. 1)

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è ubicato nel centro storico del piccolo paese Irpino San Nicola Baronia in provincia di Avellino. Il comune dista circa 55 km dalla sua provincia e conta all'incirca 800 abitanti ben distribuiti sul suo comprensorio di 7 km quadrati. Sorge in collina e la sua altezza massima è di 610 mt. sul livello del mare. È attraversato da strada provinciale che collega altri piccoli centri limitrofi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: solo quelle riferiti al paesaggio collinare.

Attrazioni storiche: di poca valenza.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Croce 32

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento il bene è occupato dal debitore

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Luigi Cadorna 20

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il locale deposito è occupato dal debitore signor

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata; Note: Tutte quelle riportate nella visure ipocatastali ( V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro A ..... melli riportati  
nella visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Luigi Cadorna 20**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese di gestione condominiale.**

**Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: Classe G**

**Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è quello redatto dal sottoscritto. (V. allegato n. 7)**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli dello stato.**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: B**

**Deposito [D] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Luigi Cadorna 20**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.**

**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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.**

**Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietari**

**zione di successione di**

**in forza della dichiara-**

**Note: Così come riportato nella relazione Notarile Notaio Giulia Vitrano (V. allegato n. 5)**



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: In forza della dichiarazione di successione e  
Note: Quelli riportati nelle visure Ipotecastiche.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in San Nicola Baronía (AV) CAP: 83050, Via Croce 32

Numero pratica: 31 del 10.05.1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Riparazione di fabbricato urbano

Oggetto: Variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Deposito [D]** sito in San Nicola Baronía (AV) CAP: 83050, Via Luigi Cadorna 20

Numero pratica: n. 31 del 10.05.1984

Intestazioni:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riparazione di fabbricato urbano

Oggetto: Variante

Rilascio in data 05/09/1985 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Deposito [D]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:





## Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	n.5 del consiglio comunale in data 30.06.2020
Zona omogenea:	Zona A1 - recupero centro abitato.(V. allegato n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	Territorio interessato dal vecchio centro abitato e delimitato dal P. di recupero. Sono ammessi interventi di ripristino, di restauro conservativo e riabilitazione ambientale, opere impiantistiche ed igienico sanitarie e di trasformazione delle strutture portanti, esclusa la modificazione dei prospetti. Gli interventi di ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica troveranno attuazione attraverso il piano di recupero, così come stabiliscono il titolo IV della Legge 05.08.1978 n. 457 e la legge 14.05.1981 n. 219. Per i lotti non edificati sono consentiti, come già previsto dal P. di recupero, edificazioni intese o come miglioramento funzionale delle abitazioni esistenti o come nuove costruzioni con un indice fondiario pari a 4 mc/mq.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq. per destinazione d'uso.
Rapporto di copertura:	come l'esistente
Altezza massima ammessa:	come l'esistente
Volume massimo ammesso:	come l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

## Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche  
 Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	n.5 del consiglio comunale in data 30.06.2020
Zona omogenea:	Zona A1 - recupero centro abitato.(V. allegato n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	Territorio interessato dal vecchio centro abitato e delimitato dal P. di recupero. Sono ammessi interventi di ripristino, di restauro conservativo e riabilitazione ambientale, opere impiantistiche ed igienico sanitarie e di trasformazione delle strutture portanti, esclusa la modificazione dei prospetti. Gli



	interventi di ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica troveranno attuazione attraverso il piano di recupero, così come stabiliscono il titolo IV della Legge 05.08.1978 n. 457 e la legge 14.05.1981 n. 219. Per i lotti non edificati sono consentiti, come già previsto dal P. di recupero, edificazioni intese o come miglioramento funzionale delle abitazioni esistenti o come nuove costruzioni con un indice fondiario pari a 4 mc/mq.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq. per destinazione d'uso.
Rapporto di copertura:	come l'esistente
Altezza massima ammessa:	come l'esistente
Volume massimo ammesso:	come l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Il bene immobile oggetto di stima ha struttura portante in muratura piena di pietrame e malta bastarda inglobato in un blocco di case a schiera, ubicato a poche decine di metri dalla piazza principale del paese. Per accedere al suo interno direttamente da via Croce, è necessario salire un gradino che dà accesso ad un piccolo ingresso. All'interno sulla destra vi è un ampio soggiorno/studio, sulla sinistra dell'ingresso un piccolo disimpegno con due camere, un ripostiglio e un bagno. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne balconi e finestre (V. allegato n. 3). La copertura del fabbricato che si sviluppa su due livelli è a tripla falda.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 r

10 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 75,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito intorno al 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel 1984 con pratica legge 219/81 e successive.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 34, ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 mt.



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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, la parte che confina direttamente con Via Croce presenta su tutta la facciata rivestimento in mattoncini di argilla, fasce in pietra alle soglie delle finestre, un bel portale in pietra completa il prospetto. Le altre due facciate libere presentano intonaco civile. Gli ambienti interni sono rifiniti con materiali non di particolare pregio, gli ambienti sono risultati tutti asciutti e salubri. (V. allegato n. 4 foto).

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: legno lamellare condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento condizioni: sufficienti

**Impianti:**



Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura

tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore a rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico

tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaia a gasolio
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

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



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie netta compresa la superficie ragguaglia dei due balconi è risultata pari a mq 75

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
	Superficie netta	75,00 mq.	1,00	75,00 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Descrizione: Deposito [D] di cui al punto B**

Il locale deposito oggetto di stima ha ingresso direttamente dalla strada Luigi Cadorna ed è ubicato sotto l'abitazione descritta al corpo A. Il locale di circa 26 mq. si compone di deposito, un piccolo locale caldaia sulla sinistra dell'ingresso e di una cantina. Il solaio di copertura presenta volta a crociera intonacata, considerato che è chiuso su tre lati presenta diverse macchie di umidità al suo interno. (V. allegato n. 3)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 c

iena proprietà

Cod. Fiscale

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 26,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito prima del 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel 1985 con pratica Legge 219/81 e successive.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. uno piano complessivi di cui fuori terra n. zero e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile avente struttura portante in muratura di pietra, è stato oggetto di riparazione come il piano di sopra nel 1985. Essendo un piano seminterrato adibito a deposito, le condizioni di manutenzione ed i materiali presenti al suo interno sono di scarsa fattura. Questo prende luce solo dalla porta in ferro che permette l'accesso. Diverse sono le macchie di umidità presenti al suo interno. (V. allegato n. 4).

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: platea materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inesistente materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni piетrame colibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. interna	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1985
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	26,00 mq.	1,00	26,00 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Deposito



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

Il criterio di stima che sarà applicato, sarà principalmente quello dettato dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) e da informazioni varie raccolte dal sottoscritto presso l'U.T.C. di San Nicola Baronia, studi notarili e agenzie immobiliari.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di San Nicola Baronia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Avellino.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Il criterio di stima adottato è quello riportato dall'OMI dell'agenzia delle entrate.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	75,00 mq.	€ 610,00/mq.	€ 45.750,00
Valore corpo			€ 45.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.750,00

**B. Deposito [D]**

Il criterio di stima applicato è quello dettato dall'OMI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	26,00 mq.	€ 300,00/mq.	€ 7.800,00
Valore corpo			€ 7.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	75,00 mq.	€ 45.750,00	€ 45.750,00
B	Deposito [D]	26,00 mq.	€ 7.800,00	€ 7.800,00

**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

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.550,00

Beni in San Nicola Baronia (AV)  
Località/Frazione  
Via Borgo Principe di Piemonte 16

### Lotto: 002

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 83050, Via Borgo Principe di Piemonte

#### Quota e tipologia del diritto

500/1000 c'

Cod. Fiscali

Residenza: Via Croce 32 - Stato Civile: pensionata

#### Eventuali comproprietari:

Note: Il bene in oggetto è in quota 500/1000 a  
sorelli

ed in quota 500/1000 della

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Il bene catastalmente è intestato

padre delle esecutate

v

(V. allegato n. 1), foglio 6, particella 406, subalterno

2, indirizzo Via Borgo principe di Piemonte, piano Piano terra, comune San Nicola Baronia, categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5 vani, superficie 120 mq., rendita € 369,27 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina a nord con Via Borgo principe di Piemonte (strada provinciale), ad ovest con fabbricato in dir

, ad est con strada comunale Via Macchie.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica irregolarità catastale è che il bene risulta ancora intestato al padre delle esecutate, signor

id. (V. allegato n.1)

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Borgo Principe di Piemonte



**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di

Cod. Fiscale:

Stato Civile: pensionata

**Eventuali comproprietari:**

nulla

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazioni:**

..... (V. allegato n. 1), foglio 6, particella 406, subalterno 1, indirizzo Via Borgo Principe di Piemonte, piano Piano terra, comune San Nicola Baronia, categoria C/2, classe 3, consistenza 57 mq., superficie 66 mq., rendita € 73,59 €

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi di parti comuni**Confini:** Confina a nord con Strada Provinciale, ad ovest con ..... co, ad est con strada comunale Via Macchie**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ci sono irregolarità l'unica difformità è che il ..... è intestato catastalmente al padre ..... io genitore delle due esecutari ..... na.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di San Nicola Baronia, non lontano dal centro storico del piccolo paese. Esso si compone di tre livelli, il piano terra/seminterrato a cui si accede direttamente da Via Borgo Principe di Piemonte o strada Provinciale. Il primo piano ed il secondo piano direttamente collegati internamente da una scala interna, hanno invece accesso dalla strada comunale Via Macchie. Solo il piano terra è interrato su tre lati, il piano primo e secondo sono fuori terra e prendono luce da tre lati. Il fabbricato sulla facciata di ingresso all'abitazione e su quella di accesso al piano terra/seminterrato presenta rivestimento in mattoni in laterizio.

**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggistiche.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Borgo Principe di Piemonte****Occupato da:** N**Identificativo corpo:** B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Borgo Principe di Piemonte  
Occupato di

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro na  
io; Come quelle riportate nella visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contri 6  
Come quelle riportate nelle visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Borgo Principe di Piemonte

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G

Note indice di prestazione energetica: L'attestazione di prestazione energetica è quella redatta dal sottoscritto. (V. allegato n. 7).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Borgo Principe di Piemonte

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono né vincoli né dotazioni condominiali.

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ a forza di atto di assegnazione.  
Note: I passaggi ventennali sono quelli riportati nella relazione notarile del Notaio Giulia Vitrano.  
(V. allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ a In forza di atto di assegnazione.  
Note: I passaggi ventennali sono quelli riportati nella relazione notarile del Notaio Giulia Vitrano.  
(V. allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Borgo Principe di Piemonte**  
Numero pratica: n. 14 del 1976

Intestazione: \_\_\_\_\_ no

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto per la ricostruzione parziale e ampliamento di una casa unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Borgo Principe di Piemonte**

Numero pratica: n. 14 del 1976

Intestazione: \_\_\_\_\_ no

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto per la ricostruzione parziale e ampliamento di una casa unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	(PUC) Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020
Zona omogenea:	Zonizzazione zona A1 (V. allegato n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	Territorio interessato dal vecchio centro abitato e delimitato dal P. di recupero. Sono ammessi interventi di ripristino, di restauro conservativo e riabilitazione ambientale, opere impiantistiche ed igienico sanitarie e di trasformazione delle strutture portanti, esclusa la modificazione dei prospetti. Gli interventi di ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica troveranno attuazione attraverso il piano di recupero, così come stabiliscono il titolo IV della Legge 05.08.1978 n. 457 e la legge 14.05.1981 n. 219. Per i lotti non edificati sono consentiti, come già previsto dal P. di recupero, edificazioni intese o come miglioramento funzionale delle abitazioni esistenti o come nuove costruzioni con un indice fondiario pari a 4 mc/mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4 mc/mq.
Rapporto di copertura:	come l'esistente
Altezza massima ammessa:	come l'esistente
Volume massimo ammesso:	come l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche



Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	{PUC}Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020
Zona omogenea:	Zonizzazione, Zona A1 ( V. allegato n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	Territorio interessato dal vecchio centro abitato e delimitato dal P. di recupero. Sono ammessi interventi di ripristino, di restauro conservativo e riabilitazione ambientale, opere impiantistiche ed igienico sanitarie e di trasformazione delle strutture portanti, esclusa la modificazione dei prospetti. Gli interventi di ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica troveranno attuazione attraverso il piano di recupero, così come stabiliscono il titolo IV della Legge 05.08.1978 n. 457 e la legge 14.05.1981 n. 219. Per i lotti non edificati sono consentiti, come già previsto dal P. di recupero, edificazioni intese o come miglioramento funzionale delle abitazioni esistenti o come nuove costruzioni con un indice fondiario pari a 4 mc/mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4 mc/mq.
Rapporto di copertura:	come l'esistente
Altezza massima ammessa:	come l'esistente
Volume massimo ammesso:	come l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.  
Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'abitazione si sviluppa su due livelli, dall'ingresso al primo piano parte una scala in cemento armato che collega i due livelli. Al piano terra entrando sulla sinistra è posizionato il soggiorno, l'angolo cottura con un piccolo bagno di servizio. Sulla sinistra dell'ingresso vi è una camera con letto e anche un tavolo da pranzo. Il piano secondo raggiungibile solo internamente tramite la scala, presenta un disimpegno che porta a due camere da letto, un bagno ed un piccolo vano adibito a ripostiglio. Il bagno e la camera da letto attigua hanno copertura a falda inclinata con altezza media di 1.85 mt. (V. allegato n. 3).

**1. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Croce 32 - Stato Civile: pensionata

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq 95,20

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi, di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, tutti gli ambienti al suo interno sono risultati asciutti e salubri, molto rifiniti anche se non sempre con materiali di pregio. Anche esternamente il fabbricato non presenta criticità, sia estetiche che strutturali, è ben tenuto. (V. allegato n. 4)

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente
Solai	tipologia: soletto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: con cavi a vista centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative





Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 160 / 2018  
tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	alimentato a gasolio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25.000 kcal
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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
Abitazione	sup reale netta			
	95,20 mq.	95,20 mq.	1,00	95,20 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B**

Il locale posto al piano terra del fabbricato, è accessibile direttamente dalla strada Via Borgo Principe di Piemonte. Un primo ambiente è destinato a box, continuando si trovano altri due cantine tutti gli ambienti sono privi di aperture tranne la porta di accesso. Sul lato sinistro di fianco al box vi è altro locale/caldaia per l'impianto di riscaldamento ai piani superiori. (V. allegato n. 3).

**1. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 d

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: a

Superficie complessiva di circa mq 61,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,95 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al piano terra essendo destinato ad autorimessa, cantina e locale caldaia, non presenta in ogni vano le rifiniture essenziali. Nella cantina più piccola il pavimento è privo di piastrelle come lo è anche il locale caldaia. (V. allegato n. 4).

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone

Solai: tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

Strutture verticali: materiale: c.a. condizioni: buone



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: in-ferriate materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera colmentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabi-lità : sufficiente condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc-cessive	NO

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-zione	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	Coef.	Superficie equivalente
	sup reale netta	61,00 mq.	1,00	61,00 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Deposito

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

I criteri e fonti di stima sono quelli prevalentemente dettati dall'OMI e i vari uffici visitati quali Agenzie Immobiliari, Comune di San Nicola Baronia, studi notarili.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di San Nicola Baronia;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Del comprensorio.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Secondo quanto stabilito dall'OMI e da informazioni raccolte dal sottoscritto presso i vari uffici

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Abitazione	95,20 mq.	Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 160 / 2018 € 650,00/mq.	€ 61.880,00
Valore corpo			€ 61.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.880,00

#### B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Il criterio di stima adottato è quello essenzialmente fornito dall'OMI

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	61,00 mq.	€ 350,00/mq.	€ 21.350,00
Valore corpo			€ 21.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.350,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	95,20 mq.	€ 61.880,00	€ 61.880,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	61,00 mq.	€ 21.350,00	€ 21.350,00

#### 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

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.230,00

**Beni in San Nicola Baronìa (AV)**  
Località/Frazione  
Via Irpinia

**Lotto: 003**

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: A.

Abitazione in villini [A7] sito in San Nicola Baronìa (AV) CAP: 83050, Via Irpinia



**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Allo stato attuale l'immobile è in corso di costruzione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... , foglio 8, particella 405, subalterno 2, indirizzo Via Irpinia, piano T, comune San Nicola Baronia, categoria A/7, classe U, consistenza 6.5 vani, superficie 172 mq., rendita € 486,76

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi di parti comuni.

**Confini:** Confina a sud p.lla 262 stessa ditta, ad ovest con ..... , a nord con strada Comunale Via Irpinia.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità consistono nell'aver riscontrato che il fabbricato non è stato completato come risulta dalla visure catastali, ma in corso d'opera.

Inoltre non si sviluppa sul solo piano terra, ma anche sul piano primo e secondo piano sottotetto. Il portico non risulta in mappa. (V. allegato n. 1)

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito (C2) sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Irpinia**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \* ..... Stato Civile: pensionata

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... foglio 8, particella 405, subalterno 3, indirizzo Via Irpinia, Piano terra, comune San Nicola Baronia, categoria C/2, classe 1, consistenza 70 mq., superficie 84 mq., rendita € 65,07 €

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi di parti comuni

**Confini:** Confina a nord con Via Irpinia, ad est con eredi ..... d ovest stessa ditta, a sud p.lla 263 stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Irpinia**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Stato Civile: pensionata

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** 3, sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 8, particella 263, qualità uliveto, classe U, superficie catastale 2.998 mq., reddito dominicale: € 6,71 euro, reddito agrario: € 5,68 euro

**Derivante da:** La particella 263 deriva dalla p.lla 101

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi di parti comuni

**Confini:** Confina a nord con fabbricato stessa ditta, ad est con p.lla 262 stessa ditta, ad est con  
o.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene oggetto di stima dista a pochi chilometri dal centro storico del piccolo comune della Baronia. Secondo il vigente strumento urbanistico, Piano urbanistico comunale, ricade in zona agricola ordinaria. La zona poco abitata dove sono ubicati i beni immobili è in leggera pendenza e degrada verso la strada comunale. Il terreno è interamente caratterizzato da filari di ulivo ed è direttamente accessibile dalla strada comunale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggistiche.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia**

**Occupato da nessuno in quanto è in corso di costruzione.**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia**

**Occupato da nessuno in quanto è in corso di costruzione**

**Identificativo corpo: C**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia**

**Occupato da nessuno.**



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. / .....; Secondo quelle riportate nelle visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. / .....; Come riportato nelle visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. / .....; Secondo quelle riportate nelle visure ipocatastali (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

Sito in San Nicola Baronìa (AV), Via Irpinia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto incompleto.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: B**

Sito in San Nicola Baronìa (AV), Via Irpinia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese di gestione immobiliare.

Millesimi di proprietà: Non ci sono immobili di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente





Indice di prestazione energetica: Non presente in quanto incompleto.  
Nota Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli dello stato.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: C

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.  
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli condominiali.  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Nota Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: in forza di atto di assegnazione.  
Note: Come riportato nella relazione del Notaio Giulia Vitrano. (V. allegato n. 5).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: in forza di atto di assegnazione.  
Note: Come riportato nella relazione notarile del notaio Giulia Vitrano. (V. allegato n. 5).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: in forza di atto di assegnazione.  
Note: Secondo quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Giulia Vitrano (V. allegato n. 5).

Dati precedenti relativi ai corpi: C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Irpinia  
Numero pratica: 01 del 1993  
Intestazione: in forza di atto di assegnazione  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale  
Oggetto: Nuova costruzione  
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Irpinia  
Numero pratica: 01 del 1993



Intestazione:  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale  
 Oggetto: Nuova costruzione  
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano una maggiore cubatura realizzata al piano secondo sottotetto per una superficie pari a 60 mq. che moltiplicata per la sua altezza equivale ad una cubatura pari a 150 mc. Altra irregolarità riguarda la concessione mancante per la realizzazione del porticato antistante l'ingresso all'abitazione. La cubatura per il porticato da sanare è risultata pari a 17,75 mq. che moltiplicato per la sua altezza media è risultato pari a mc. 50. L'abuso edilizio da sanare sarà regolarizzato tramite deposito per "Permesso a costruire in sanatoria" da presentare presso il Comune di San Nicola Baronia.

Note: Il fabbricato secondo il vigente strumento urbanistico ricade in zona "Agricola ordinaria" pertanto l'intervento in sanatoria è consentito.

Sulla base delle vigenti norme applicate dal Comune di San Nicola Baronia, saranno calcolate le seguenti sanzioni:

€ 100,00 per diritti di segreteria;

€ 1,00/mc. per Oneri di urbanizzazione, nel nostro caso moltiplicati  $\times (150 \text{ mc.} + 50 \text{ mc.}) = 200 \text{ mc.} \times 2 = 400,00 \text{ €}$ ;

Per il Costo di costruzione 15 €/mq., nel nostro caso  $15\text{€/mq.} \times (60 \text{ mq.} + 17,75 \text{ mq.}) = 77,75 \text{ mq.} \times 15 \text{ €/mq.} \times 2 = 2.332,50 \text{ €}$ .

Inoltre a questa somma va aggiunto l'onorario da corrispondere al tecnico che depositerà la pratica presso il Comune che si ritiene congruo calcolare in € 1.500,00 onnicomprensivo.

Totale € ( 100,00 + 400,00 + 2.332,50 + 1.500,00) = € 4.332,50

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020
Zona omogenea:	Zona Agricola ordinaria (V. allegato n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	In particolare è consentita l'edificazione secondo i seguenti indici e parametri, da applicare al netto delle volumetrie esistenti. Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mc/mq. per destinazione d'uso (A1); Indice di fabbricabilità territoriale 0.015 mq./mq. per destinazione d'uso (A3) ed (A4) per le aree destinate a produzioni viticole e oleicole comprese nei territori delle produzioni DOP; Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mq./mq. per destinazioni d'uso (A3) ed (A4) per gli altri tipi di coltura; Lotto minimo 10.000 mq; distanza minima dalle strade 20 mt.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale in data 30.06.2020
Zona omogenea:	Zona Agricola ordinaria (V. allegato n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	In particolare è consentita l'edificazione secondo i seguenti indici e parametri, da applicare al netto



	delle volumetrie esistenti. Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mc/mq. per destinazione d'uso (A1); Indice di fabbricabilità territoriale 0.015 mq./mq. per destinazione d'uso (A3) ed (A4) per le aree destinate a produzioni viticole e oleicole comprese nei territori delle produzioni DOP; Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mq./mq. per destinazioni d'uso (A3) ed (A4) per gli altri tipi di coltura; Lotto minimo 10.000 mq; distanza minima dalle strade 20 mt.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: 8****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale in data 30.06.2020
Zona omogenea:	Agricola ordinaria (v. allegato n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	In particolare è consentita l'edificazione secondo i seguenti indici e parametri, da applicare al netto delle volumetrie esistenti. Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mc/mq. per destinazione d'uso (A1); Indice di fabbricabilità territoriale 0.015 mq./mq. per destinazione d'uso (A3) ed (A4) per le aree destinate a produzioni viticole e oleicole comprese nei territori delle produzioni DOP; Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mq./mq. per destinazioni d'uso (A3) ed (A4) per gli altri tipi di coltura; Lotto minimo 10.000 mq; distanza minima dalle strade 20 mt.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuzioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

Il fabbricato avente struttura portante in cemento si sviluppa su tre livelli. Allo stato attuale non è completo, esternamente presenta rivestimento in pietra le tre facciate del piano terra tranne quella sul prospetto posteriore. Rivestimento in mattoncini per le tre facciate del due piani superiori anche per questo tipo di rivestimento il prospetto posteriore ne è sprovvisto. Il tetto è completo in ogni sua parte comprensivo di grondale e discese per lo sfilvio delle acque piovane. Internamente sono presenti la maggior parte delle tramezzature. Tutte le aperture esterne sono dotate di soglie e fasce in pietra locale, come pure la porta principale di ingresso alla abitazione presente un bel portale in pietra. Le aperture esterne al piano terra presentano anche grate in ferro. (V. allegato n. 3). Dal riscontro effettuato tra la concessione edilizia rilasciata dal comune e lo stato di fatto è risultata una cubatura maggiore realizzata al piano sottotetto e del porticato al piano terra.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di **ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **261,30**

E' posto al piano: Terra - 1Piano - 2 piano

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. h Med = 3.50

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

Stato di manutenzione generale: ottimo per quelle parti completate

Condizioni generali dell'immobile: Ottimo ( V. allegato n. 3)

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi **materiale: c.a. condizioni: ottime**

Copertura **tipologia: a falda materiale: c.a. condizioni: ottime**





Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale netta	261,30 mq.	1,00	261,30 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B**

Il locale è posto al piano terra del fabbricato, ha accesso diretto dalla corte sul lato ovest dell'edificio. Internamente il locale è grezzo presenta due porte in ferro per accedere all'interno ed una finestra con grata in ferro tra le due porte

All'interno non ci sono tramezzature, al momento è un unico ambiente. (V. allegato n. 3)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 54,25

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato sono buone, esternamente presenta tre prospetti in pietra per il piano terra, in mattoncini per i restanti due piani superiori. Soglie fasce in pietra delimitano tutte le aperture esterne, il tetto con coppi è dotato di grondaie e discese per lo sfiluvio delle acque piovane. Internamente è allo stato grezzo mancano tutti gli impianti. (V. allegato n. 4).

**Impianti:**

## Impianti (conformità e certificazioni)

## Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	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	Coeff.	Superficie equivalente
eposito	sup reale netta	54,25 mq.	1,00	54,25 mq.

## Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Descrizione: agricolo di cui al punto C

Il terreno in oggetto è posto alle spalle del fabbricato fg. 8 p.la 405, è in leggero declino verso la strada comunale Irpinia ed è accessibile sia direttamente dalla corte del fabbricato p.la 405, si dà una strada vicinale





in terra posizionata tra la p.lla stessa e la p.lla limitrofa n. 161. Una catena in ferro ne delimita l'accesso dalla strada comunale Via Irpinia.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 2.998,00

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente limoso

Sistemazioni agrarie uliveto in filari

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta in ottimo stato di vegetazione delle piante di ulivo presenti e della pulizia del terreno da qualsiasi erba infestante. ( V. allegato n. 3)

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
	Sup. reale netta	2.998 mq.	1,00	2.998 mq.

## B. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### B.1 Criterio di stima:

I criteri di stima che saranno applicati, saranno quelli essenzialmente dettati dall'OMI osservatorio mercato immobiliare della Provincia di Avellino.

### B.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;



Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di San Nicola Baronia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Avellino;

Altre fonti di informazione: Studi notarili della zona e agenzie immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione in villini [A7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	261,30 mq.	€ 600,00/mq.	€ 156.780,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore abusi a detrarre			€ 2.832,50
Valore complessivo intero			€ 153.947,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.947,50

#### B. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	54,25 mq.	€ 400,00	€ 21.700,00
Valore corpo			€ 21.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.700,00

#### C. Terreno agricolo

Il criterio di stima adottato è quello dato dal valore di mercato per terreni similari nella zona oggetto di compravendita.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	2.998 mq.	€ 10,00/mq.	€ 29.980,00
Valore corpo			€ 29.980,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.980,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	261,30 mq.	€ 153.947,50	€ 153.947,50
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	54,25 mq.	€ 21.700,00	€ 21.700,00
C	Uliveto	2.998 mq.	€ 29.980,00	€ 29.980,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 2.832,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 204.127,50

**Beni in San Nicola Baronia (AV)**  
Località/Frazione  
Via Irpinia

**Lotto: 004**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Irpinia

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ..... - Plena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ....., sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 8, particella 493, qualità ente urbano, superficie catastale 1172mq.

Derivante da: La p.lla 493 deriva dalla p.lla 260

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà di parti comuni

Confini: Confina a nord con Via Irpinia, a sud con la p.lla 262 stessa ditta, ad ovest con .....

.....

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Irpinia

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di / ..... - Plena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Terreni:



**Intestazione:** I, sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 8, particella 262, qualità uliveto, classe U, superficie catastale 682 mq., reddito dominicale: € 1,94 €, reddito agrario: € 0,49 €

**Derivante da:** La p.lla 262 deriva dalla p.lla 101.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi di parti comuni.

**Confini:** Confina a nord con p.lla 493 stessa ditta, ad est con p.lla 263 stessa ditta, ad ovest con terreno

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità catastali

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in questione, è adiacente al lotto n. 3 insiste a pochi chilometri dal centro storico del piccolo comune di San Nicola baronia. La particella 493 del foglio 8 è risultata in fase di sopralluogo interamente recintata con muretti di altezza variabile parte in cemento armato, parte con blocchi in cemento con sovrastante rete metallica.

L'intera superficie inoltre è pavimentata in calcestruzzo (pavimento industriale), per accedervi direttamente dalla strada comunale Via Irpinia è necessario oltrepassare un cancello in ferro scorrevole. All'interno della superficie sono risultati due capannoni costruiti in totale assenza di autorizzazioni, solo il più grande è stato solo riportato in mappa.

Alle spalle della p.lla 493 si trova l'appezzamento di terreno p.lla 262 destinata interamente ad uliveto.

**Caratteristiche zona:** periferica esclusiva

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggistiche.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro Secondo quelle riportate nelle visure ipocatastrali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. a; Come riportato nelle visure ipocatastrali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali insolute.**

**Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.**

**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 ci sono vincoli di prelazione.**

**Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.**

**Identificativo corpo: B**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.**

**Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.**

**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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.**

**Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** la in forza di atto di assegnazione.  
**Note:** Secondo quelli riportati nella relazione notarile del Notaio Giulia Vitrano. (V. allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** a in forza di atto di assegnazione.  
**Note:** Come quelli riportati nella relazione notarile del Notaio Giulia vitrano (V. allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Terreno agricolo**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Plano urbanistico comunale
<b>In forza della delibera:</b>	N. 5 del consiglio comunale in data 30.06.2020
<b>Zona omogenea:</b>	"Zona Agricola ordinaria"
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	In particolare è consentita l'edificazione secondo i seguenti indici e parametri, da applicarsi al netto delle volumetrie esistenti. Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mc/mq. per destinazione d'uso (A1); Indice di fabbricabilità territoriale 0.015 mq./mq. per destinazione d'uso (A3) ed (A4) per le aree destinate a produzioni viticole e oleicole comprese nei territori delle produzioni DOP; Indice



	di fabbricabilità territoriale 0.03 mq./mq. per destinazioni d'uso (A3) ed (A4) per gli altri tipi di coltura; Lotto minimo 10.000 mq; distanza minima dalle strade 20 mt. (V. allegato n. 7).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi art. 20 delle norme di attuazione del P.U.C. (V. allegato n. 8)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'irregolarità è quella che i due capannoni non sono sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: Secondo il vigente strumento urbanistico, "Piano urbanistico comunale", entrambi i due capannoni non sono sanabili.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi A****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020
Zona omogenea:	"Zona agricola ordinaria"
Norme tecniche di attuazione:	In particolare è consentita l'edificazione secondo i seguenti indici e parametri, da applicare al netto delle volumetrie esistenti. Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mq/mq. per destinazione d'uso (A1); Indice di fabbricabilità territoriale 0.015 mq./mq. per destinazione d'uso (A3) ed (A4) per le aree destinate a produzioni viticole e oleicole comprese nei territori delle produzioni DOP; Indice di fabbricabilità territoriale 0.03 mq./mq. per destinazioni d'uso (A3) ed (A4) per gli altri tipi di coltura; Lotto minimo 10.000 mq; distanza minima dalle strade 20 mt. (V. allegato n. 8).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come quelli riportati nelle norme tecniche di attuazione art. 20 (V. allegato n. 8).
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'irregolarità è quella che i due capannoni non sono sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: Secondo il vigente strumento urbanistico, "Piano urbanistico comunale", entrambi i due capannoni non sono sanabili.

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Descrizione: terreno agricolo di cui al punto A**

La p.lla catastale di superficie pari a 1.172 mq ha una recinzione su muri di lunghezza pari a ml. 110. La pavimentazione è stata realizzata in calcestruzzo per l'intera superficie e cioè pari a 1.172 mq, sulla particella catastale sono presenti due capannoni in ferro realizzati in epoche diverse. Il più grande è di colore bianco ed ha una cubatura pari a mc. 1.440, è stato costruito senza le dovute autorizzazioni quindi abusivo ma riportato in mappa catastale. Il secondo capannone di colore rosso pari a 334 mc. poco distante e di dimensioni inferiori, è prospiciente la strada comunale, anche questo costruito senza il rilascio delle dovute autorizzazioni comunali. Non potendo sanare in nessun modo i due capannoni abusivi, è stata redatto Computo metrico estimativo (calcolato utilizzando il Tariffario opere pubbliche Regione Campania anno 2021) per la rimozione e trasporto a discarica dei due depositi posizionati sulla p.lla 493 del fg. 8. Nel computo metrico estimativo sono stati calcolati in totale € 38.308,44 per opere edilizie accessorie per pavimentazione industriale sull'intera superficie particellare, recinzione dell'intera particella con muri in cemento armato con sovrastante rete metallica. A questa somma sono stati calcolati a detrarre i costi necessari per la demolizione ed il trasporto a discarica delle opere abusive pari a € 9.101,09. La differenza è risultata pari a 29.207,35 (V. allegato n. 9).

N.b. per quanto riguarda il trasporto a rifiuto dei materiali in acciaio, non è stata applicata la voce trasporto a rifiuto in discarica autorizzata in quanto trattasi di materiale riciclabile.

Bisogna inoltre calcolare 100 € per diritti di segreteria da allegare al progetto da depositare presso il Comune per il Permesso a costruire in sanatoria per la demolizione che si ritiene congruo pari a 1.500,00 € per competenze tecniche onnicomprensive.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 c. ne- Plena proprietà

Cod. Fiscale: 1 )

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.172 mq.

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia zona collinare





Tessitura prevalente nessuna  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee nessuna  
 Colture arboree nessuna  
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il capannone di maggiore grandezza pari a circa 320 mq. è in acciaio con struttura metallica di copertura a capriate in ferro. Su tre lati come in copertura è stato chiuso con lamiera in ferro presso piegate, solo il lato sx laterale del capannone è stato chiuso con blocchetti di tufo. L'altezza ai lati delle capriate è di 4.50 mt. in mezzeria l'altezza massima è pari a 5.00 mt. Il capannone di colore rosso che insiste sempre sulla p.lla 493, è pari a 77 mq., la struttura portante è in acciaio la copertura con capriate in ferro, le chiusure laterali come pure in copertura realizzata con pannelli in acciaio presso piegati. L'accesso al suo interno è garantito da una porta di servizio e da due porte con apertura elettrificata. L'altezza in mezzeria è pari a 5.15, ai lati le altezza sono pari a 4.30 mt.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerato che i due capannoni non possono essere sanati, dovranno necessariamente essere rimossi, pertanto verrà di seguito calcolato il costo per la demolizione e trasporto a rifiuto dei due manufatti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrano	sup reale netta	1.172 mq.	1,00	1.172 mq.

#### Accessori

A

1. Area pavimentata esterna + muratura perimetrale + rete metallica

Composto da pavimento industriale

Sviluppa una superficie complessiva di 1.172 mq.

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: A detrarre abusi da rimuovere = € 20.189,25

Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto B

La p.lla è sita in zona agricola ordinaria posizionata alle spalle della p.lla 493 e dista pochi chilometri dal centro storico del piccolo comune della baronia. Questa è interamente destinata ad uliveto e degrada leggermente verso la strada comunale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq 682,00  
 Il terreno risulta di forma quadrata ed orografia collinare  
 Tessitura prevalente terreno limoso  
 Sistemazioni agrarie uliveto in filari  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee nessuna  
 Colture arboree olivo  
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali della particella catastale è buona e ben curata come d'altronde tutto il contesto dei beni oggetto di stima.

Destinazione	Sup. reale netta	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	682 mq.	682 mq.	1,00	682 mq.

## B. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima che saranno applicati sono quelli dettati essenzialmente dall'Agenzia delle entrate di Avellino per beni simili a quello da stimare e da reali atti di compravendita effettuati nella zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di San Nicola baronia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Avellino.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Terreno agricolo con annessa Area pavimentata e recintata.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessiva
Terreno	1.172 mq.	€ 32,68/mq.	€ 38.308,44
Valore corpo a detrarre abusi da rimuovere			€ 9.101,09
Valore Accessori			€ 38.308,44
Valore complessivo intero			€ 29.207,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.207,35



**B. Terreno agricolo**

Il criterio di stima adottato è quello dettato essenzialmente dall'Agenzia delle entrate di Avellino per beni similari a quello da stimare e da reali atti di compravendita effettuati nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	682 mq.	€ 10,00/mq.	€ 6.820,00
Valore corpo			€ 6.820,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.820,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terrone agricolo con annesso Area pavimentata esterna	1.172 mq.	€ 29.207,55	€ 29.207,55
B	agricolo	682 mq.	€ 6.820,00	€ 6.820,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 100,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.427,55

**Beni in San Nicola Baronìa (AV)**

Località/Frazione

Via Irpinia

**Lotto: 005**

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: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Nicola Baronìa (AV) CAP: 63050, Via Irpinia

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale

.....  
sionata



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..... (allegato n. 1), foglio 8, particella 486, indirizzo Via Irpinia, piano Terra, comune San Nicola Baronia, categoria C/2, classe 1, consistenza 188 mq., superficie 397 mq., rendita € 174,77

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina a nord con Via Irpinia, a sud con Eredi .....; ad est con strada vicinale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La particella di terreno dista pochi chilometri dal centro storico del Comune di San Nicola Baronia. Il terreno è pianeggiante ed ha una superficie totale di circa 2.320 mq. interamente recintato e munito di ingresso con cancello in ferro a due battenti per accedere al suo interno. Su tale particella oltre ad insistere un capannone ad uso deposito regolarmente concesso e riportato in catasto, vi sono una pensilina chiusa su tre lati e aperta sul prospetto principale adibita alla sosta di mezzi meccanici e un container/prefabbricato ancorato al terreno entrambi i manufatti privi di qualsiasi autorizzazione.

**Caratteristiche zona:** periferica esclusiva

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Locali.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Terreno + capannone a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. secondo quanto riportato nelle visure ipocatastali, ( V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: I In forza di atto di assegnazione.

Note: Passaggi di proprietà così come riportati nella relazione notarile Notaio Vitrano, (V. allegato n. 5).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. 593 del 2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione deposito agricolo

Oggetto: nuova costruzione

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 approvato dal Consiglio Comunale del 30.06.2020
Zona omogenea:	"Zona agricola ordinaria"







**Impianti:**  
Elettrico

tipologia: con cavi a vista tensione: 380V condizioni:  
buone conformità: da collaudare

Idrico

tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta  
da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene  
condizioni: buone conformità: da collaudare

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Riscaldamento:

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

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del deposito è pari a 210 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup reale netta	210 mq.	1,00	210 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

**Accessori**

A

1. Area pavimentata esterna + recinzione

Sviluppa una superficie complessiva di 2.320 mq.

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € 108.941,40

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

I criteri di stima che saranno applicati saranno quelli essenzialmente dettati dall'OMI osservatorio mercato immobiliare

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di San Nicola baronia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area pavimentata esterna**

Il criterio di stima adottato per il capannone regolarmente concesso e accatastato è quello dettato dall'OMI per quanto riguarda il calcolo delle opere edili, è stato calcolato considerando il tariffario delle opere pubbliche della regione Campania anno 2021.

Destinazione	Superficie netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone/deposito	210 mq.	€ 275,00 €/mq.	€ 57.750,00
Terreno	2.320 mq.	€ 47,00 €/mq.	€ 108.941,40
Valore a corpo			€ 166.691,40
Valore Accessori a detrarre opera abusive			€ 164.527,90



Valore complessivo intero

€ 164.527,90

Valore complessivo diritto e quota

€ 164.527,90

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Locale deposito [C2] + terreno con annessa Area pavimentata esterna	2.320 mq.	€ 164.527,90	€ 164.527,90

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 100,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.927,90

**Beni in San Nicola Baronia (AV)  
Località/Frazione Zona Vallone/ Varricello**

**Lotto: 006**

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: A.

vincolato a standard sito in CAP: 83050 frazione: Vallone San Nicola

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di f : - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 7, particella 305, qualità orto irriguo, classe 1, superficie catastale 330 mq., reddito dominicale: € 3,15 €, reddito agrario: € 2,30 mq.

Derivante da: Deriva dalla p.lla 123. (V. allegato n. 1)Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuniConfini: Confina con , con terreno di .o, ad est con terreno d

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La piccola particella di terreno si trova in prossimità del centro storico del paese. Di lato a questo scorre un piccolo ruscello di acqua, l'appezzamento di terreno al momento incolto e con all'interno alberi da frutta è interamente recintato con rete metallica accessibile tramite un cancello in ferro con relativo lucchetto. La zona è particolare in quanto ricade nel parco territoriale dei mulini ad acqua zona che lambisce il centro urbano. Inoltre si trova nell'area degli antichi lavatoi che unisce il centro urbano ed il parco (V. allegato n. 4 foto).

**Caratteristiche zona:** In centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Mulini ad acqua.

**Attrazioni storiche:** Antichi lavatoi

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro I \_\_\_\_\_ ; Come quelle riportati nelle visure ipotecarie. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Non ci sono spese condominiali.

**Millesimi di proprietà:** Non ci sono millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ci sono vincoli e dotazioni condominiali.

**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 ci sono vincoli di prelazione.



Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_ in forza di atto di assegnazione.

Note: Come riportato nella relazione notarile Notaio Giulia Vitrano. (V. allegato n. 5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 approvato dal consiglio comunale del 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Parco territoriale dei mulini ad acqua".
Norme tecniche di attuazione:	Come quelle riportate nel certificato di destinazione urbanistico in allegato n. 7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 25 norme tecniche di attuazione del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica irregolarità riscontrata riguarda l'intestazione ancora a nome del Padr

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale



Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: vincolato a standard di cui al punto A

La particella di terreno è quasi pianeggiante, in sommità sul lato opposto al suo ingresso insiste un vecchio edificio in muratura di mattoni con al piano terra (unico piano) due vani con annessi piccoli locali una volta utilizzati per allevare animali da cortile. L'intero edificio è stato realizzato in completa assenza di autorizzazioni comunali come pure risulta non dichiarato presso l'Agenzia del territorio di Avellino.

Pertanto è stato necessario effettuare compito metrico estimativo, ) al fine di stabilire il costo necessario per la completa rimozione e trasporto a rifiuto delle macerie non essendoci nessuna possibilità di renderlo sanabile.

Secondo quanto stabilisce lo strumento urbanistico vigente, è possibile demolire l'opera abusiva applicando una sanzione pari a € 100,00 per diritti di segreteria + il deposito per il Permesso a costruire in sanatoria firmato da un tecnico abilitato, che si ritiene congruo calcolare in € 1.500,00 onnicomprensivo.

Il fabbricato abusivo da demolire, sviluppa una cubatura complessiva di mc. 200 circa, pertanto il costo necessario per la sua demolizione ed il trasporto a rifiuto è risultato pari a € 6.472,00. (v. allegato n. 10).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 330,00

il terreno risulta di forma rettangolare e quasi pianeggiante

Tessitura prevalente limoso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti con tubazioni in gomma

Culture erbacee nessuna

Culture arboree alberi da frutta

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile da demolire versa in una condizione di abbandono ormai da anni.

Impianti:



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	330 mq.	1,00	330 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

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

I criteri di stima saranno quelli dettati da atti di compravendita per beni simili nella zona e dai valori assegnati dall'agenzia delle entrate.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di San Nicola Baronia.

**8.3 Valutazione corpi:****A. vincolato a standard con annesso 22**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno	330 mq.	€ 40/mq.	€ 13.200,00
Valore corpo			€ 13.200,00
Costo della demolizione a detrarre			€ 6.472,00
Valore complessivo intero			€ 6.728,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.364,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore Intero	Valore diritto e quota
A	Terrano	330 mq.	€ 6.728,00	€ 3.364,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 100,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.764,00



trova:

**Beni in San Nicola Baronia (AV)**  
**Località/Frazione**  
**Via Irpinia**

**Lotto: 007**

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: A.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Irpinia**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di l e -

**Cod. Fiscale:**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Intesta i, sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 8, particella 431, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 317 mq., reddito dominicale: € 0,98 €, reddito agrario: € 1,31 €

**Derivante da:** La p.lla 431 deriva dalla p.lla 188. (V. allegato n. 1).

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi di parti comuni.

**Confini:** Confina a nord con Via Irpinia, ad ovest con terreno / sud con €

-----D.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ci sono irregolarità, è intestata ancora al Si-  
gnor

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via Irpinia**

**Quota e tipologia del diritto**

1

**Cod. Fiscale** - Stato Civile: pensionata

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**



Intestazione: (V. allegato n. 1) sezione censuaria San Nicola Baronìa, foglio 8, particella 432, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3 mq., reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: La p.lla 432 deriva dalla p.lla 188.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina con strada comunale Via Irpinia, p.la 431 stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV) CAP: 83050, Via Irpinia**

Quota e tipologia del diritto

1/20 di - Plena proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile: pensionata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (V. allegato n. 1) sezione censuaria San Nicola Baronìa, foglio 8, particella 190, qualità cast frutteto, classe U, superficie catastale 185 mq., reddito dominicale: € 0.53 €, reddito agrario: € 0.13 €

Derivante da: La p.lla 190 deriva dalla p.lla 122.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina a nord con Via Irpinia, a sud con ad est con terreno pure di

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV) CAP: 83050, Via Irpinia**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d - Plena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (V. allegato n.1). sezione censuaria San Nicola Baronìa, foglio 8, particella 203, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 940 mq., reddito dominicale: € 2.91 €, reddito agrario: € 2.74 €

Derivante da: La p.lla n. 203 deriva dalla p.lla 42.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina con Via Irpinia, con la p.lla 207 intestata a fabbricato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto composto da sole particelle catastali terreno sono tutte facilmente raggiungibili percorrendo la strada comunale via Irpinia. Tutti gli appezzamenti coltivati ad uliveto sono recintati tranne la minuscola particella 432 di soli 3 mq. frazionata per la realizzazione della strada comunale. La zona è a destinazione agricola produttiva con la presenza di diversi fabbricati ad uso residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: C**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: D**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.R.L. contr  
portato nelle visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

Secondo quanto ri-



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.R.L. contro secondo quelle ri-  
portate nelle visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro Come riportato nelle  
visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro (V.allegato n.  
6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Identificativo corpo: A**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non ci sono spese straordinaria di gestione.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ci sono vincoli e dotazioni condominiali.

**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 ci sono vincoli di prelazione.

**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: B**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non ci sono spese condominiali.

**Millesimi di proprietà:** Non ci sono millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ci sono vincoli e dotazioni condominiali.

**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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: C**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali scadute.  
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.  
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 ci sono vincoli di prelazione.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: D**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Irpinia  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese di gestione  
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli condominiali.  
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 ci sono vincoli di prelazione.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_ per 1/2 in forza di atto di assegnazione.  
Note: Così come riportato nella relazione notarile Notaio Giulia Vitrano, (V. allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_ per 1/2 in forza di atto di assegnazione.  
Note: Come riportato nelle visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_ per 1/20 al in forza di atto di assegnazione.  
Note: Come riportato nelle visure ipocatastali. (V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_ per 1/1 in forza di atto di assegnazione.



Note: come riportato nelle visure ipocatastali (V. allegato n. 6)

Dati precedenti relativi ai corpi: D

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Terreno agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

### 7.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. del consiglio comunale del 30.06.2020
Zona omogenea:	"Agricola ordinaria" (V. allegato n. 8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 20 del P.U.C.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale in data 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Agricola ordinaria" (V. allegato n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	Secondo quelle riportate nel certificato di destinazione urbanistica (V. allegato n. 8).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 20 del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Agricola ordinaria"
Norme tecniche di attuazione:	Come quelle riportate nel certificato di destinazione urbanistico. (V. allegato n. 8).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 20 del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Zona agricola ordinaria" e "Addensamenti edilizi con funzioni produttive".
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 e Art. 39 del Piano urbanistico comunale. ( V. allegato n. 8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 20 e art. 39 del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

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

Il terreno è facilmente accessibile tramite la via comunale Via Irpinia, la piccola particella di terreno è totalmente recintata con cancello in ferro per entrare al suo interno. E' caratterizzata da una striscia di terreno

lunga e stretta, interamente coltivata ad uliveto (V. allegato n. 4).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di *te-*

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 371

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente terreno limoso

Culture arboree ulivi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è tenuto in ottime condizioni

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	317 mq.	1,00	371 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto B

La piccolissima particella catastale è il risultato di un frazionamento effettuato dal comune per la realizzazione della strada comunale Via Irpinia, con la quale la p.l.la confina direttamente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale: | *ato Civile: pensionata*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 3,00

il terreno risulta di forma rettangola

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile: Il piccolo appezzamento di terreno è un lembo di terra rimasto per la realizzazione della strada comunale

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	3,00 mq.	1,00	3,00 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto C

La particella è caratterizzato da filari di ulivi tenuti in ottimo stato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/20 di

Cod. Fiscale:

ato Civile: pensionata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 185,00

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente terreno limoso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree ulivi

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono buone come per tutti i beni immobili riguardanti la seguente procedura.

Impianti:





Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	185,00 mq.	1,00	185,00 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto D

IL terreno è un uliveto distante pochi chilometri dal centro del Comune di san Nicola baronia.

### 1. Quote e tipologia del diritto

1000/1000 di

o. piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 940,00

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente limoso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi Irrigui presenti nessuno

Culture erbacee nessuna

Culture arboree Ulivi

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni del terreno sono ottime, presenta recinzione con rete in ferro sulla parte prospiciente la strada comunale.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	940,00 mq.	1,00	940,00 mq.



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

Secondo quanto riportato dall'agenzia delle entrate e da reali contratti di compravendita per beni simili nella zona

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di San Nicola baronia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Avellino.

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uliveto	317,00 mq	€ 10,00/mq.	€ 3.710,00
Valore corpo			€ 3.710,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.855,00

**B. agricolo**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno	3,00 mq.	€ 5,00/mq.	€ 15,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7,50

**C. agricolo**

Il criterio di stima sarà quello dettato dall'agenzia delle entrate e da reali contratti di compravendita per beni simili nella zona

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uliveto	185,00 mq.	€ 10,00/mq.	€ 1.850,00
Valore corpo			€ 1.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92,50



**D. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ulveto	940,00 mq.	€ 10,00/mq.	€ 9.400,00
Valore corpo			€ 9.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	317 mq.	€ 3.710,00	€ 1.855,00
B	agricolo	3,00 mq.	€ 15,00	€ 7,50
C	agricolo	185 mq.	€ 1.850,00	€ 92,50
D	agricolo	940 mq.	€ 9.400,00	€ 9.400,00

**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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.355,00
---	-------------

**Beni in San Nicola Baronìa (AV)  
Località/Frazione  
Via Impise**

**Lotto: 008**

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: A.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV) CAP: 83050, Frazione Impise**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/12 d**

**Cod. Fiscale:**

**Eventuali comproprietari:**

**Nessuno**

**Identificato al catasto Terreni:**



Intestazione:

per 1/4. (v. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa, foglio 7, particella 222, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 600 mq., reddito dominicale: € 0.22 €, reddito agrario: € 0.12 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con p.lla 95 stessa ditta e p.lla 86 terreno intestato a /

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in CAP: 83050: Frazione Impise**

Quota e tipologia del diritto

1/12 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

1/4 per ognuno. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa, foglio 7, particella 223, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 580 mq., reddito dominicale: € 3.29 €, reddito agrario: € 3.29 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con p.lle 222, 95 e 96 stessa ditta e p.lla 99 d

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la irregolarità riscontrate è la qualità, bosco invece che vigneto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in CAP: 83050, Contrada Impise**

Quota e tipologia del diritto

1/12 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Quota pari a 1/4 per ognuno. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa, foglio 7, particella 224, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1880 mq., reddito dominicale: € 6,31 €, reddito agrario: € 8,25 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con particella 97 stessa ditta e terreno di a.

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Regolarizzabili mediante:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Frazione Impise**

**Quota e tipologia del diritto**

1/12 di F

Cod. Fiscale: F

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

ognuno 1/4 di quota. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 7, particella 95, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 760 mq., reddito dominicale: € 0.27 €/mq., reddito agrario: € 0.16 €/mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina con p.lla 222 stessa ditta e p.lla 86 in ditta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E.**

**sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Frazione Impise**

**Quota e tipologia del diritto**

1/12 di I

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

, per tutti in quota 1/4. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 7, particella 96, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 620 mq., reddito dominicale: € 3.52 €, reddito agrario: € 3.52 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina a nord con p.lla 223 stessa ditta a sud con p.lla 86 in ditta

c/

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F.**



agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV) CAP: 83050, Frazione Impise

**Quota e tipologia del diritto**

1/12 di 1

Cod. Fiscale: F

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: / \_\_\_\_\_ io,

( \_\_\_\_\_ a, per tutti in quota pari a 1/4. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronìa, foglio 7, particella 97, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1.690 mq., reddito dominicale: € 5,67 €, reddito agrario: € 7,42 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti condominiali.

Confini: Confina con strada Via Impise, con p.lla 224 stessa ditta e con p.lla 86

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove insistono queste 6 appezzamenti di terreno che di seguito andremo a rappresentare distano qualche chilometro dal piccolo paese della baronia raggiungibili tramite Via Impise strada comunale. La zona è collinare e le particelle non sono coltivate in quanto hanno una conformazione boschiva. Le particelle 97 e 224 confinanti su di un lato con strada comunale, sono dotate di recinzione con rete metallica.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:**

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Paesaggistiche.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV), Frazione Impise**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV), Via Impise**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C**



**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Contrada Impise  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Frazione Impise  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: E**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Frazione Impise  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: F**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Frazione Impise  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. o  
tato nelle visure ipocatastali (V. allegato n. 6). Come rapor-

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. o  
tato nelle visure ipocatastali. (V. allegato n. 6). ome rapor-

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro  
n. 6. di allegato

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro  
n. 6). di allegato



**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro \_\_\_\_\_ di allegato n. 6.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro \_\_\_\_\_, redi visure ipocatastali allegato n. 6.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Nessuna

**Identificativo corpo: A**

Terreno sito in San Nicola Baronis (AV), Frazione Impise

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

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 ci sono vincoli dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: B**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronis (AV), Frazione Impise

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese ipocatastali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli e dotazioni condominiali

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 ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: C**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronis (AV), Frazione Impise

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali





Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli di prelazione.  
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 ci sono vincoli di prelazione.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: D**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV), Frazione Impise  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.  
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli e dotazioni condominiali.  
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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: E**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV), Frazione Impise  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.  
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli e dotazione condominiali.  
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 ci sono prelazioni.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: F**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV), Frazione Impise  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali  
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli condominiali.  
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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: ta 1/12 in forza di atto di assegnazione.  
Note: Come riportato nella relazione notarile del Notaio Giulia Vitrano (V. allegato n. 5).



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** ..... quota 1/12 in forza di atto di assegnazione.  
**Note:** Come riportato nella relazione notarile del Notaio Giulia Vitrano. (V. allegato n. 5)

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** ..... in quota 1/12 in forza di atto di assegnazione.  
**Note:** Vedi relazione notarile Notaio Giulia Vitrano (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** ..... quota pari a 1/12 in forza di atto di assegnazione.  
**Note:** Vedi relazione notarile Notaio Giulia Vitrano (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Titolare/Proprietario:** ..... quota pari a 1/12 in forza di atto di assegnazione.  
**Note:** relazione notarile Notaio Giulia Vitrano (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Titolare/Proprietario:** ..... quota pari a 1/12 in forza di atto di assegnazione.  
**Note:** Relazione notarile notaio Giulia Vitrano (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo

Nessuna.



**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

agricolo

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

agricolo

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020
Zona omogenea:	"Area di valorizzazione paesaggistica - Parco della falconeria".
Norme tecniche di attuazione:	Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistico, Art. 26 del parco della falconeria, ( V. allegato n. 8).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

Pag. 98

Ver. 3.0

Edicom Financo srl



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 26 del Piano urbanistico comunale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale in data 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Area di valorizzazione paesaggistica - Parco della falconeria"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 del P.U.C. (V. allegato n. 8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	art. 26 del piano urbanistico comunale.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale in data 30.06.2020
Zona omogenea:	"Area di valorizzazione paesaggistica - parco della Falconeria"
Norme tecniche di attuazione:	Quelle riportate all'art. 26 del parco urbano della falconeria. ( V. allegato n. 8)



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 26 norme di attuazione del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Agricola Ordinaria"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 delle norme di attuazione. (V. allegato n. 8) certificato di destinazione urbanistico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	art. 20 delle norme di attuazione del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: D****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
----------------------------------	--------



In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Agricola Ordinaria"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 del Piano urbanistico comunale. ( V. allegato n. 8).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	art. 20 del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N. 5 del consiglio comunale del 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Agricola ordinaria"
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 del Piano urbanistico comunale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	art. 20 del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F



Descrizione: di cui al punto A

Il bene dista qualche chilometro dal centro abitato è destinato a bosco.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di I

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 600,00

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente arenaria

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Culture erbacee spontanee

Culture arboree bosco

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è incolto e di natura boschiva.

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	600,00 mq.	1,00	600,00 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto B

L'appezzamento di terreno è allo stato incolto e di natura boschiva

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di I

1-



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 580,00

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Selviculture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono di abbandono.

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	580,00 mq.	1,00	580,00 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto C

La p.lla di terreno è di natura boschiva con alberi di medio e piccolo fusto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di I

Cod. Fiscale: F

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.880 mq.

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee





Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.880 mq.	1,00	1.880 mq.

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

La p.lia è incolta ed è di natura boschiva con piante di medio fusto

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 760

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Culture erbacee spontanee

Culture arboree boschive

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:**



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	760 mq.	1,00	760 mq.

Descrizione: di cui al punto E

la particella è come quella limitrofa

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 620

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree boschivo

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	620 mq.	1,00	620 mq.



La particella confina con la strada comunale ed è recintata sul fronte stradale, la sua natura è boschiva.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 di

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.690**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente arenaria

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Culture erbacee spontanee

Culture arboree boschiva

Selvicoltura nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.690 mq.	1,00	1.690 mq.

**B. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

I criteri di stima che saranno applicati sono uguali che sono stati oggetto di reali atti di compravendita per beni similari nella zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;



Ufficio tecnico di San Nicola Baronia;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Avellino.

**B.3 Valutazione corpi:****A.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	600,00 mq.	€ 2,00/mq.	€ 1.200,00
Valore corpo			€ 1.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100,00

**B. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	580,00 mq.	€ 2,00/mq.	€ 1.160,00
Valore corpo			€ 1.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56,66

**C. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.880 mq.	€ 3,00/mq.	€ 5.640,00
Valore corpo			€ 5.640,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 470,00

**D. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	760,00	€ 2,00/mq.	€ 1.520,00
Valore corpo			€ 1.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126,66

**E.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	620,00 mq.	€ 2,00/mq.	€ 1.240,00
Valore corpo			€ 1.240,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.240,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 103,33

**F. agricolo**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitaria	Valore Complessivo
terreno	1.690,00 mq.	€ 3,00/mq.	€ 5.070,00
Valore corpo			€ 5.070,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 422,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	agricolo	600,00 mq.	€ 1.200,00	€ 100,00
B	agricolo	580,00 mq.	€ 1.160,00	€ 96,66
C	agricolo	1.880,00 mq.	€ 5.640,00	€ 470,00
D	agricolo	760,00 mq.	€ 1.520,00	€ 126,66
E	agricolo	620,00 mq.	€ 1.240,00	€ 103,33
F	agricolo	1.690,00 mq.	€ 5.070,00	€ 422,50

**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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.320,00
---	------------

Beni in San Nicola Baronìa (AV)  
Località/Frazione  
Via Addolorata

**Lotto: 009**

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: A.

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronìa (AV) CAP: 83050, Via Addolorata

Quota e tipologia del diritto

1/1 2 in nuda proprietà + in quota 1/6 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

.....na. (V. allegato n.1), sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 5, particella 780, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 5.915 mq., reddito dominicale: € 3.67 e, reddito agrario: € 1.83 €

Derivante da: la p.lia 780 deriva dalla p.lia 727.Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuniConfini: Confina con Strada vicinale Cappelle - Via Addolorata, con p.lia 779 espropriata alla stessa ditta, p.lia 733 stessa ditta.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via vicinale Coppella e Via Addolorata**

Quota e tipologia del diritto

1/12 nuda proprietà + in quota 5/48 di / .....

Cod. Fiscale: R/

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

..... Ar-  
c ..... ica per ognuno quote pari a 1/12 + 5/48. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 5, particella 733, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 13.862 mq., reddito dominicale: € 17,90 €, reddito agrario: € 35,80 €

Derivante da: la p.lia 733 deriva dalla p.lia 174Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.Confini: Confina a sud con stessa ditta, ad est con p.lia 196 in ditta ..... p.lia

7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via vicinale Coppella e Via Addolorata**

Quota e tipologia del diritto

1/12 nuda proprietà + in quota 1/6 di .....

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

nessuno

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:** A

tutti in quota pari a 1/6 + 1/12 in nuda proprietà. (V. allegato n. 1), sezione censuaria San Nicola Baronia, foglio 5, particella 128, qualità Pascolo, classe I, superficie catastale 3.690 mq., reddito dominicale: € 2.29€, reddito agrario: € 1.14 €

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi di parti comuni.

**Confini:** la p.lla 128 confina ad est con terreno p.lla 196 in ditta [redacted] e a sud con p.lla 733 stessa ditta.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ci sono irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo:** D.

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV) CAP: 83050, Via vicinale Coppella e Via Addolorata

Note: Il corpo D e cioè la P.lla 779 del fg. 5 è stata oggetto di esproprio ( V. allegato n. 9) da parte del Comune di San Nicola Baronia, pertanto il suo valore di stima è pari a zero euro.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona dove sono ubicate le tre particelle che andremo di seguito ad analizzare sono distanti dal centro del paese. Sono accessibili sia dalla strada comunale Addolorata, sia dalla particella 779 una volta di proprietà di [redacted] espropriatagli.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via Addolorata  
Libero

**Identificativo corpo:** B

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via vicinale Coppella e Via Addolorata Libero**

**Identificativo corpo: C**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via vicinale Coppella e Via Addolorata Libero**

**Identificativo corpo: D**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via vicinale Coppella e Via Addolorata**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di **Finco 1 Securitisation S.r.l.** contro .....; (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di **FINO 1 Securitisation S.r.l.** contro .....; (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Superficie a favore di **FINO 1 Securitisation S.r.l.** contro A .....; di allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via vicinale Coppella e Via Addolorata**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese straordinarie di gestione dell'immobile.**

**Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.**





Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni di condominiali.  
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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: B**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via vicinale Coppella e Via Addolorata  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali scadute.  
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli e dotazioni condominiali.  
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 ci sono vincoli di prelazione.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: C**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via vicinale Coppella e Via Addolorata  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.  
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non ci sono vincoli e dotazioni condominiali.  
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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.  
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: D**

Terreno agricolo sito in San Nicola Baronia (AV), Via vicinale Coppella e Via Addolorata  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:**

Titolare/Proprietario: **GIUSEPPE ROMEO** quote pari a 1/6 + 1/12 in nuda proprietà in forza di atto di assegnazione. (V. allegato n. 01)



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:**

. In forza di atto di assegnazione.

Note: (Vedi visure ipocatastali allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:**

forza di atto di assegnazione.

Note: Come riportato nella relazione notarile del Notaio Giulia Vitrano. (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Terreno agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**7.2 Conformità urbanistica:**



**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale (P.U.C.)
In forza della delibera:	N. 5 dal consiglio comunale in data 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Agricola ordinaria" e per una parte "Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo - Struttura ricettiva, sanitaria e riabilitativa".
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 e Art. 44 del piano regolatore generale. ( V. allegato n. 8).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 20 e Art. 44 del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	N. 5 approvata dal consiglio comunale del 30.06.2020
Zona omogenea:	"Agricola ordinaria" e per una parte "Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo - struttura ricettiva, sanitaria e riabilitativa.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 e Art. 44 del Piano urbanistico comunale. ( V. allegato n. 8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 20 e Art. 44 del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	N. 5 approvata dal consiglio comunale in data 30.06.2020.
Zona omogenea:	"Agricola ordinaria"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 del Piano urbanistico comunale. ( V. allegato n. 8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 20 del P.U.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	N. del 30.06.2020
Zona omogenea:	"Zona agricola ordinaria" e in parte "Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo -struttura ricettiva, sanitaria e riabilitativa".
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 e art. 44 del P.U.C. ( V. allegato n. 7).



Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: agricolo di cui al punto A

La particella si trova sulla parte alta del comune e allo stato è incolta con all'interno piante di piccolo fusto

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 in nuda proprietà + 1/6 di

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 5.915

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente limosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Culture erbacee spontanee

Culture arboree boschive

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è abbandonato e in disuso.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale netta	5.915 mq.	1,00	5.915 mq.



La p.lla di terreno ha natura boschiva con all'interno piante di piccolo e medio fusto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/12 in nuda proprietà + 5/48 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.862**

Il terreno risulta di forma triangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente limosa

Sistemazioni agrarie nessuno

Sistemi Irrigui presenti nessuno

Culture erbacee spontanee

Culture arboree boschive

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni del terreno sono di completo abbandono.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	13,862 mq.	1,00	13,862 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto C

Anche questa particella di terreno è di natura boschiva.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq

Il terreno risulta di forma triangolare ed orografia collinare



Tessitura prevalente limosa  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee spontanee  
 Colture arboree boschiva  
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso  
 Condizioni generali dell'immobile: le condizioni del terreno sono di completo abbandono.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	3.690 mq.	1,00	3.690 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto D

Espropriata

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:



I criteri di stima applicati sono quelli raccolti per beni oggetto di compravendita similare nella zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di San Nicola Baronia;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DI Avellino.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrano	5.915 mq.	€ 3,00/mq	€ 17.745,00
Valore corpo			€ 17.745,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.745,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.436,25

#### B. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	13.862 mq.	€ 3,00/mq.	€ 41.586,00
Valore corpo			€ 41.586,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.586,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.797,37

#### C. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.690 mq.	€ 2,00/mq.	€ 7.380,00
Valore corpo			€ 7.380,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.845,00

#### D. terreno agricolo espropriato dal comune di San Nicola Baronia

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00





Valore complessivo diritto e quota

€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	agricolo	5.915mq.	€ 17.745,00	€ 4.436,25
B	agricolo	13.862 mq.	€ 41.586,00	€ 7.797,37
C	agricolo	3.690 mq.	€ 7.380,00	€ 1.845,00
D	agricolo	0,00	€ 0,00	€ 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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.078,00

**Beni in Castel Baronia (AV)  
Località/Frazione Contrada Difesa**

**Lotto: 010**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV) CAP: 83040 frazione: Contrada Difesa****Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di 1

e - Plena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

-, sezione censuaria Castel Baronia, foglio 12, particella 251, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 924 mq., reddito dominicale: € 1.19 €, reddito agrario: € 0.29 €

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi di proprietà di parti comuni.**Confini:** confina con p.lla 257 stessa ditta.**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV) CAP: 83040 frazione: Contrada Difesa**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: (V. allegato n.1) sezione censuaria Castel Baronia, foglio 12, particella 257, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 430 mq., reddito dominicale: € 0.56 €, reddito agrario: € 0.13 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina a sud con la p.lla 177 di ; a nord con la p.lla 251 stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV) CAP: 83040 frazione: Contrada Difesa**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: (V. allegato n. 1), sezione censuaria Castel Baronia, foglio 12, particella 255, qualità pascolo, classe U, superficie catastale 4.206 mq., reddito dominicale: € 7.60 €, reddito agrario: € 11.95 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con p.lla 256 ad est e con p.lla 178 ad ovest terreno di

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV) CAP: 83040 frazione: Contrada Difesa**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ne - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** /la. V. allegato n. 1), sezione censuaria Castel Baronia, foglio 12, particella 253, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 2.770 mq., reddito dominicale: € 3.58 €, reddito agrario: € 0.86 €

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi

**Confini:** Confina ad est con / a ed a ovest con /

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ci sono irregolarità.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E**

**Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV) CAP: 83040 frazione: Contrada Difesa**

Note: Il fabbricato risulta allo stato un rudere come pure riportato dalla visura catastale. Pertanto in considerazione di ciò verrà considerata la sola area di sedime.

**Quota e tipologia del diritto**

1/10 di / e

Cod. Fiscale: /

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** / (V. allegato n. 1), sezione censuaria Castel Baronia, foglio 12, particella 50, qualità area fabb. demolita, superficie catastale 280 mq.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non ci sono millesimi

**Confini:** Confina a sud con p.lla 254 di / a, ad ovest con stessa ditta.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'irregolarità riscontrata è che risulta intestato catastalmente 1000/1000 a nome di: / a.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il comune di Castel baronia è situato nel cuore della baronia a circa 640 mt. sul livello del mare. Conta circa 1200 abitanti distribuiti su un territorio particolarmente accidentato e impervio tranne la zona che confina con la strada provinciale uffitana che è pianeggiante. La zona montana è per la maggior parte coperta da flora mediterranea. Il comprensorio dove insistono le p.lle che di seguito andremo a rappresentare sono distanti dal centro storico del Comune di Castel Baronia. Difficilmente accessibile a causa delle pessime condizioni della strada da percorrere per raggiungerle.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zona limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggistiche.

**Attrazioni storiche:** nessuna.



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A  
agricolo sito in Castel Baronia (AV),  
Libero

Identificativo corpo: B  
agricolo sito in Castel Baronia (AV),  
Libero

Identificativo corpo: C  
agricolo sito in Castel Baronia (AV),  
Libero

Identificativo corpo: D  
agricolo sito in Castel Baronia (AV),  
Libero

Identificativo corpo: E  
agricolo sito in Castel Baronia (AV),  
Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:  
Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro (vedi allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:  
Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro / (Vedi allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole:  
Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro (vedi allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: C



- Trascrizione pregiudizievole:

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro (Vedi allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Trascrizione pregiudizievole:

Superficie a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro (Vedi allegato n. 6)

Dati precedenti relativi ai corpi: E

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli e dotazioni condominiali.

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 ci sono vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: B**

Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli

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 ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: C**

Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna spesa condominiale.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

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 ci sono vincoli

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: D**

Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

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 ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

**Identificativo corpo: E**

Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

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 ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario: 1/1**

In forza di atto di assegnazione.

Note: Come riportato nella relazione notarile del notaio Giulia Vitrano (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario: 1/1**

In forza di atto di assegnazione.

Note: (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario: 1/1**

In forza di atto di assegnazione.

Note: (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario: 1/1**

In forza di atto di assegnazione.

Note: (Vedi allegato n. 5).



**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Titolare/Proprietario:** 1/10 |  
**Note:** (Vedi allegato n. 5).

ila in forza di atto di assegnazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Terreno agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Area di sedime**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**



**7.2 Conformità urbanistica:****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	Strumento urbanistico vigente (Programma di fabbricazione)
Zona omogenea:	Zona Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.1 di cui 0.07 per pertinenze e 0.03 per abitazioni
Altezza massima ammessa:	7 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	Secondo lo strumento urbanistico vigente (programma di fabbricazione) (V. allegato n. 8)
Zona omogenea:	Zona agricola
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.1 di cui 0.07 per pertinenze e 0.03 per abitazione
Altezza massima ammessa:	7 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO





**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	Secondo lo strumento urbanistico in uso (Programma di fabbricazione)
Zona omogenea:	Zona Agricola. (vedi allegato n.8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,1 di cui 0,07 per pertinenze e 0,03 per abitazione
Altezza massima ammessa:	7 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	Secondo lo strumento vigente Programma di fabbricazione
Zona omogenea:	Zona agricola ( V. allegato n. 8).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,1 di cui 0,07 per pertinenze e 0,03 per abitazione

Pag. 128

Vnr. 3.0

Edicom Finance srl



Altezza massima ammessa:	7 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: D****Area di sedime**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	Secondo lo strumento urbanistico in uso Programma di fabbricazione
Zona omogenea:	Zona Agricola (V. allegato n. 8)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.1 di cui 0.07 per pertinenze e 0.03 per abitazione
Altezza massima ammessa:	7 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

Descrizione: agricolo di cui al punto A

La particella in questione è posta in collina ed in zona impervia difficile da raggiungere



**1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: \*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **924,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente argillosa/limosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree boschiva

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono allo stato di abbandono.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	924,00 mq.	1,00	924,00 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto B

La particella è situata in una zona impervia del piccolo comune della baronia

**1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di **zione**

Cod. Fiscale: |

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **430,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente limoso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno



Colture erbacee spontanee  
 Colture arboree boschivo  
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è allo stato di abbandono

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	430,00 mq.	1,00	430,00 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto C

Il terreno è abbandonato e difficilmente raggiungibile a causa delle pessime condizioni stradali per raggiungerlo

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **ne- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 4.206

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente limoso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree boschivo

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono di abbandono

Impianti:



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	4206 mq.	1,00	4.206 mq.

Descrizione: agricolo di cui al punto D

E' in stato di abbandono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 2.770 mq.

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente limoso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Culture erbacee spontanee

Culture arboree boschivo

Selvocolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono di abbandono

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.770 mq.	1,00	2.770 mq.



Descrizione: agricolo di cui al punto E

E' allo stato di rudere.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/10 di F ne

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 280,00

Il terreno risulta di forma trapezoidale

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree boschiva

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Diruto

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	280,00 mq.	1,00	280,00 mq.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

I criteri di stima che applicheremo sono quelli registrati per terreni oggetto di compravendita eseguiti e similari della zona

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Avellino;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Castel Baronia;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare: Di Avellino.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Terreno agricolo

Il criterio di stima adottato è quello .....

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	924,00 mq.	€ 2,00/mq.	€ 1.848,00
Valore corpo			€ 1.848,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.848,00

#### B. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	430,00 mq.	€ 2,00/mq.	€ 860,00
Valore corpo			€ 860,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 860,00

#### C. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.206 mq.	€ 2,00/mq.	€ 8.412,00
Valore corpo			€ 8.412,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.412,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.412,00

#### D. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.770 mq.	€ 2,00/mq.	€ 5.540,00
Valore corpo			€ 5.540,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.540,00

#### E. area di sedime



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area di sedime	280,00 mq.	€ 2,00/mq.	€ 560,00
Valore corpo			€ 560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	agricolo	924,00 mq.	€ 1.840,00	€ 1.848,00
B	agricolo	430,00 mq.	€ 860,00	€ 860,00
C	agricolo	4.206 mq.	€ 8.412,00	€ 8.412,00
D	agricolo	2.770 mq.	€ 5.540,00	€ 5.540,00
E	area di sedime	280,00 mq.	€ 560,00	€ 56,00

**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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.716,00

**Beni in Castel Baronia (AV)  
Località/Frazione Contrada Difesa**

**Lotto: 011**

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: A.

Terreno agricolo sito in Castel Baronia (AV) CAP: 83040 frazione: Vallone San Nicola

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

in - piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: (V. allegato n. 1), sezione censuaria Castel Baronia, foglio 12, particella 79, qualità incolto, classe U, superficie catastale 910 mq., reddito dominicale: € 0.19 €, reddito agrario: € 0.09 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina ad ovest con terreno / rio ad est con Vallone San Nicola.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona è posta tra il confine di San Nicola baronia e Castel baronia, l'appezzamento di terreno pianeggiante, è interamente recintato tramite muro in cemento armato alto circa 1 mt. e sovrastante rete metallica. E' accessibile solo da un lato tramite cancello in ferro scorrevole.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggistiche.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro A ; (Vedi allegato n. 5).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non ci sono spese condominiali.

**Millesimi di proprietà:** Non ci sono millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli e dotazioni condominiali.  
 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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.  
 Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: 1/1 o in forza di atto di assegnazione.  
 Note: Come riportato nella relazione notarile del Notaio Giulia Vitrano (Vedi allegato n. 5)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

Terreno incolto produttivo

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Terreno incolto produttivo

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	Secondo gli strumenti urbanistici vigenti (Programma di fabbricazione)
Zona omogenea:	Zona Agricola. (V. allegato n. 7)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PST:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Terreno incolto produttivo di cui al punto A

Il terreno si trova a confine tra il Comune di Castel Baronia con quello di san Nicola Baronia, la particella di terreno è pianeggiante ed è interamente recintata e chiusa da cancello di accesso in ferro. Perimetralmente sui quattro lati vi è la presenza di muro in cemento armato con sovrastante rete metallica. (Vedi allegato n. 4) Al valore del terreno bisogna aggiungere le opere edilizie di miglioria quali la realizzazione di muri di recinzione realizzati in cemento armato perimetrali alla particella con sovrastante rete metallica, che contabilizzate nell'allegato n. 10, sono risultate pari a € 8.750,00.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di pieno- Piena proprietà

Cod. Fiscale: R/

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 910,00

Il terreno risulta di forma rettangolare

Tessitura prevalente arenaria

Sistemazioni agrarie nessuna

Culture erbacee nessuna

Culture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	910,00 mq.	1,00	910,00 mq.



Uffici del registro di Ariano Irpino;

Ufficio tecnico di Castel Baronia;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare: Avellino.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Terreno incolto produttivo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	910,00/mq.	€ 10,00/mq.	€ 9.100,00
Valore corpo			€ 9.100,00
Valore Accessori quali recinzione in c.a. più rete metallica			€ 8.750,00
Valore complessivo intero			€ 17.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.850,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	T. incolto produttivo	910,00 mq.	€ 17.750,00	€ 17.850,00

**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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.850,00

Data generazione:

Ottobre 2021

L'Esperto alla stima

Arch. Ciro Romeo

