

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RELAZIONE SOSTITUTIVA A SEGUITO DI INCARICO DEL 1/10/2020**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **83/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**  
**Custode giudiziario dr. Antonio Conte**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001, Lotto 002,**  
**Lotti 003 (A,B,C,D,E,F,G,H,I),**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Romano  
**Codice fiscale:** RMNFNC63S14Z112I  
**Email:** m.tretola@edicomsrl.it  
**Pec:** francesco.romano3@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA S. MARZANO - CONTRADA PIANA - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria TELESE T. foglio 5, particella 26,27,28,29, qualità vig., superficie catastale 67 are 59 c. are

**Bene:** VIA Stazione - Stazione - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria AMOROSI foglio 12, particella 564, 565, qualità SEM, superficie catastale 66 ARE, 66 c. ARE

**Bene:** via Telese 133 - - Amorosi (BN) – 82037 (i corpi **A,B,C,D,E,F,G,H,I possono essere posti in vendita anche autonomamente, in quanto collegati a beni comuni non censibili che connettono ciascun immobile stimato alla viabilità ordinaria.**

**Lotto:** 003

**Corpo:** A; **AUTONOMO**

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 7, particella 162, subalterno 53 E 54 (EX 48) , indirizzo VIA TELESE , piano S1-T-1, comune AMOROSI, categoria A/4, classe 1

**Corpo:** B **AUTONOMO**

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

foglio 7, particella 162, subalterno 26, indirizzo VIA TELESE , piano T, comune AMOROSI, categoria C/2, classe 1

**Corpo:** C **AUTONOMO**

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

foglio 7, particella 162, subalterno 27, indirizzo VIA TELESE , piano S1-T-1, comune AMOROSI, categoria c/6, classe 1

**Corpo:** D **AUTONOMO**

**Categoria:** Abitazione di tipo rurale [A6]

foglio 7, particella 162, subalterno 28, indirizzo VIA TELESE , piano T, comune AMOROSI, categoria A/6, classe 1

**Corpo:** E **AUTONOMO**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 7, particella 162, subalterno 29, indirizzo VIA TELESE , piano T-1, comune AMOROSI, ca-

tegoria A/2, classe 1

**Corpo: F            AUTONOMO**

**Categoria:** Abitazione di tipo rurale [A6]

██████████, foglio 7, particella 162, subalterno 30, indirizzo VIA TELESE, comune amorosi, categoria A/6

**Corpo: G            AUTONOMO**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 7, particella 162, subalterno 50, indirizzo VIA TELESE , piano T-1, comune AMOROSI, categoria A/2, classe 1

**Corpo: H            AUTONOMO**

**Categoria:** STALLE, scuderie, rimesse e AUTORIMESSE [C6]

foglio 7, particella 162, subalterno 51, indirizzo VIA TELESE , piano T, comune AMOROSI, categoria C/6, classe 1

**Corpo: I            AUTONOMO**

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

foglio 7, particella 162, subalterno 9, indirizzo VIA TELESE , piano T, comune AMOROSI, categoria C/2, classe 1

## 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA S. MARZANO - CONTRADA PIANA - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Bene:** VIA Stazione - Stazione - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

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

**Bene:** via Telese 133 - - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

**Corpo:** D

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

**Corpo:** E

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

**Corpo: F**

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

**Corpo: G**

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

**Corpo: H**

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

**Corpo: I**

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

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

**Bene:** VIA S. MARZANO - CONTRADA PIANA - Telesse (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

**Bene:** VIA Stazione - Stazione - Amorosi (BN) – 82037

**Lotto:** 002

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

**Bene:** via Telesse 133 - - Amorosi (BN) – 82037

**Lotto:** 003

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no

**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:** SI

**Corpo: E**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: F**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: G**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: H**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: I**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** VIA S. MARZANO - CONTRADA PIANA - Telesse (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** VIA Stazione - Stazione - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 002

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** via Telese 133 - - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 003

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

**Corpo: E**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

**Corpo: F**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

**Corpo: G**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

**Corpo: H**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

**Corpo: I**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]; creditore procedente + altri( vedi certificato notarile)

## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA S. MARZANO - CONTRADA PIANA - Telese (BN) – 82037

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** VIA Stazione - Stazione - Amorosi (BN) – 82037

**Lotto:** 002

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via Telese 133 - - Amorosi (BN) – 82037

**Lotto:** 003

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: E**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: F**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: G**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: H**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: I**

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA S. MARZANO - CONTRADA PIANA - Telesse (BN) – 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** VIA Stazione - Stazione - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** via Telesse 133 - - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 003

**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

**Corpo:** G

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** H

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** I

Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA S. MARZANO - CONTRADA PIANA - Telesse (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** VIA Stazione - Stazione - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via Telesse 133 - - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 003

**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

**Corpo:** G

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** H

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** I

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA S. MARZANO - CONTRADA PIANA - Telesse (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 113.240,00

**Bene:** VIA Stazione - Stazione - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 112.522,00

**Bene:** via Telesse 133 - - Amorosi (BN) - 82037

**Lotto: 003,(A,B,C,D,E,F,G,H,I) corpi di fabbrica che formano unità immobiliari autonome**

**Valore complessivo intero:**

**€ 113.903,00 + € 109.522,00 + € 490.204,00= € 713.629,00**

Beni in **Telese (BN)**  
Località/Frazione **CONTRADA PIANA**  
VIA S. MARZANO

## 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.**

**agricolo sito in frazione: CONTRADA PIANA, VIA S. MARZANO**

Note: 1) terreno sito in Telese Terme (BN), (classe vigneto 2) individuato in Catasto al foglio 5, **particella 26**, are 12, ca 35, reddito agrario €11,48, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; OK 2) terreno sito in Telese Terme (BN), (classe incolt prod 3) individuato in Catasto al foglio 5, **particella 27**, are 00, ca 54, reddito agrario € 0,01, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; OK 3) terreno sito in Telese Terme (BN), (classe seminativo 3) individuato in Catasto al foglio 5, **particella 28**, are 02, ca 70, reddito agrario € 1,39, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; OK 4) terreno sito in Telese Terme (BN), (classe semin arbor 2) individuato in Catasto al foglio 5, **particella 29**, are 52, ca 00, reddito agrario € 34,91, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. OK TERRENI (1235+54+270+5200=6759 m<sup>2</sup> superficie catastale di tipo nominale)

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: AMOROSI - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria TELESE T. , foglio 5, particella 26,27,28,29

Confini: VALLONE FONTANELLE E STRADA COMUNALE S. MARZANO (FONTANELLE) ed altri fondi limitrofi p.lle 24 e 25 lato ovest e 886, 888 lato est;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le colture riportate negli atti catastali non corrispondono a quelle effettive praticate sul sito che è di un terreno incolto.

Regolarizzabili mediante: presentazione all'AdE del modello 26

Descrizione delle opere da sanare: riportare le colture praticate in sito;

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: le qualità dei terreni non corrispondono alla coltura praticata che sono di terreni incolti

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

ZONA AGRICOLA DEL COMUNE DI TELESE TERME

**Caratteristiche zona:** periferica malfamata  
**Area urbanistica:** agricola  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** centro edificato di Telese .  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: DEBITORE (██████████) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN TERRENO INCOLTO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Trascrizione pregiudizievole:

TRASCRIPTIONI CONTRO = pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Benevento il 6 marzo 2018, repertorio n.833, trascritto in Benevento il 28 marzo 2018 ai n.ri 318112654 e rettificato con nota di trascrizione in data 29 marzo 2018 ai n.ri 3304/2764 in quanto nella nota originaria, per mero errore materiale, erano stati indicati immobili siti in Comune di Amorosi mentre il Comune corretto era Telese Tenne, contro ██████████, sopra generalizzato e a favore della società ██████████ avente ad oggetto tutti gli immobili descritti nella presente certificazione; == decreto di sequestro conservativo, su quanto descritto sub e), emesso dal Tribunale di Benevento in data 29 marzo 2014, trascritto in Benevento il 1° aprile 2014 ai n.ri 3606/2975, contro ██████████, sopra generalizzato e a favore dell'ERARIO DELLO STATO, con sede in Roma; == decreto di espropriazione per pubblica utilità su quanto descritto sub o) ed r), trascritto in data 20 dicembre 2001 ai n.ri 13559/11459, contro ██████████ il ██████████ ed a favore del DEMANIO DELLO STATO RAMO BONIFICHE, con sede in Roma. Con tale trascrizione veniva costituita servitù di acquedotto per mq. 200 su quanto descritto sub r) e mq.54 su quanto descritto sub o); Sul diritto di usufrutto pari ad un mezzo (1/2) dell'intero sulle consistenze originarie di quanto descritto sub 1), g) h) ed 1) e su quanto descritto sub i) risultano trascritte le seguenti formalità: - pignoramento esattoriale emesso dalla società ██████████, con sede in Montesarchio (BN), codice fiscale ██████████, contro ██████████, nato a ██████████, trascritto in Benevento il 1° agosto 1991 ai n.ri 7153/6127; - pignoramento esattoriale emesso dalla società ██████████, con sede in Montesarchio (BN), codice fiscale ██████████, contro ██████████, nato a ██████████, trascritto in Benevento il 28 novembre 1991 ai n.ri 10639/9101; pignoramento esattoriale emesso dalla società ██████████, con sede in Montesarchio (BN), codice fiscale ██████████, contro ██████████, nato a ██████████, trascritt,~ Benevento il 25 marzo 1992 ai n.ri 3623/3294; - pignoramento esattoriale emesso dalla società ██████████, con sede in Monte-

sarchio (BN), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], n. [REDACTED], trascritto in Benevento il 24 luglio 1992 ai n.ri 7158/6342; - pignoramento esattoriale emesso dalla società [REDACTED], con sede in Montesarchio (BN), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], trascritto in Benevento il 23 ottobre 1992 ai n.ri 9646/8513; ISCRIZIONI = ipoteca volontaria iscritta in Benevento il 10 agosto 2015 ai n.ri 7650/698 per € 300.000,00 (euro trecentomila) a favore della società [REDACTED] — IMPORT-EXPORT — SOCIETA' UNIPERSONALE, con sede in Foggia (FG) alla via Vincenzo Gioberti Km 2,000, a garanzia di un capitale di € 219.804,77 (euro duecentodiciannovemilaottocentoquattro e centesimi settantasette) giusta atto per Notaio Daniela Augelletta di Lavello del 28 luglio 2015, repertorio n.24, registrato in Melfi il 10 agosto 2015 al n. 2123, gravante su quanto descritto sub i), g),1), f), h) m) ed n). .

- **Trascrizione pregiudizievole:**

.

**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:**

**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:** - atto di donazione per Notaio Claudio Cusani di Solopaca del dicembre 2013, repertorio 44.932, registrato in Benevento il 5 detti al n. 9011 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9908/13504, con il quale i coniugi [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] donavano quanto descritto al figlio [REDACTED]; - atto di compravendita per Notaio Gabriele Marinaro di Guardia Sanfranceschi dell'8 marzo 1983, registrato a Cerreto Sannita 1116 marzo 1983 ai n.ri 255 e trascritto in Benevento il 25 detti ai n.ri 2981/2715 con il quale i coniugi [REDACTED], in regime di comunione, acquistava, da [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED], quanto descritto sub o) e p); su quanto descritto sub q) ed r): atto di donazione per Notaio Claudio Cusani di Solopaca del 2 dicembre 2013, repertorio 44.932, registrato in Benevento il 5 detti al n. 9011 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9908/13504, con il quale i coniugi [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] donavano quanto descritto al figlio [REDACTED]; - successione legittima alla madre [REDACTED], [REDACTED] (BN) il [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Benevento classificata al n. 71 del vol. 346 e trascritta in Benevento il 1° giugno 1976 ai n.ri 4370/4047), con la quale a [REDACTED] pervenivano i diritti di nuda proprietà pari ad un mezzo (1/2) dell'intero e di piena proprietà pari ad un mezzo (1/2) dell' intero di quanto

descritto; - ricongiungimento dell'usufrutto vitalizio pari alla metà (1/2) alla nuda proprietà, su quanto descritto, a seguito del decesso dei padre [REDACTED] ([REDACTED]) avvenuto in data 24 gennaio 1998. Tale usufrutto era stato devoluto allo Stato italiano, in conseguenza di infruttuoso incanto, IN decreto emesso dalla Pretura di Benevento, Sezione Distaccata di Guardia Sanframondi il , n.55631938 — Cro. n. 40771, trascritto in Benevento il 7 luglio 1993 ai n.ri 6021/5280; **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	PRG DI TELESE TERME
Zona omogenea:	AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	ZONA AGRICOLA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	ZONA AGRICOLA LR 14/82
Altro:	POSSIBILITÀ DI REALIZZARE CASE ABITATIVE ALL'IMPRENDITORE AGRICOLO E CAPANNONI ARTIGIANALI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

TERRENO AGRICOLO UBICATO ALLA C.DA FONTANELLE DI TELESE T. RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE (detta anche San Marzano) E A CONFINE CON VALLONE FONTANELLE E ALTRI BENI, LA VIA FONTANELLE è STATA AMPLIATA SUL LATO DELLA PROPRIETÀ IN DITTA ██████ MA NON è STATO PERFEZIONATO NÈ IL FRAZIONAMENTO E NÈ L'ATTO PUBBLICO (DECRETO DI ESPROPRIO)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████ - Residenza: AMOROSI - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.759**

il terreno risulta di forma TRAPEZIONAIDALE (POLILINEA) ed orografia SUB-ORIZZONTALE

Tessitura prevalente TERRENO A GRANA FINE DI TIPO SABBIOSO

Sistemazioni agrarie NESSUNA

Sistemi irrigui presenti ACQUEDOTTO CONSORTILE SANNIO ALIFANO

Colture erbacee NESSUNA

Colture arboree NESSUNA

Selvicolture ABBANDONATO

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI ABBANDONO CON VEGETAZIONE AL SOPRASSUOLO E PERICOLO DI INCENDIO ESTIVO CON PROBABILE POSSIBILITÀ DI DANNO AI FONDI LIMITROFI

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AGRICOLA	sup reale netta	6.759	1,00	6.759
		<b>6.759</b>		<b>6.759</b>

### Accessori

A

1. 22

Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BN;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del registro di BN;

Ufficio tecnico di TELESE TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TELESE T. (OBIETTIVO CASA, GETA IMMOBILIARE, MEDIATORI LOCALI ECC... ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 20,00/ m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE ULTRAVENTENNALE nel settore immobiliare e quale ctu presso il Tribunale di BN, Corte d'Appello di Na .

### 8.3 Valutazione corpi:

Si adotta il valore di € 20,00 al m<sup>2</sup> in quanto nel Comune di Telese T. in zona agricola a seguito del passaggio del doppio binario RFI il terreno agricolo è stato valutato a € 30,00 al m<sup>2</sup>.

Lo stesso valore è stato adottato per l'area asservita alla costruzione della Chiesa di Telese alla contrada Piana. Per le aree agricole comunque si paga il valore ai fini IMU pari a 15 €/m<sup>2</sup>. Il confronto tra i beni immobili ha condotto al valore medio di **€ 20,00/m<sup>2</sup>**.

Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile.

#### A. agricolo con annesso 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>AGRICOLA</b>	<b>6.759,00</b>	<b>€ 20,00</b>	<b>€ 135.180,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.180,00
Valore corpo	€ 135.180,00
Valore Accessori	
Valore complessivo intero	€ 135.180,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.180,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	6.759,00	€ 135.180,00	€ 135.180,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 20.277,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 113.903,00</b>
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Per il proprietario è bene personale e agisce da privato venditore



Beni in **Amorosi (BN)**  
Località/Frazione **Stazione**  
VIA Stazione

## 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.**

**agricolo sito in frazione: Stazione , VIA Stazione**

Note: 1) terreno sito in Amorosi (BN), (classe semin arbor 2) individuato in catasto al foglio 12, **particella 564**, are 34, ca 40, reddito agrario € 21,32, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; 2) terreno sito in Amorosi (BN), (classe seminativo 2) individuato in catasto al foglio 12, **particella 565**, are 32, ca 26, reddito agrario € 17,49, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; TERRENI (3440+3226=6666 m<sup>2</sup>)

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: AMOROSI - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria AMOROSI, foglio 12, particella 564, 565, qualità SEM, superficie catastale 66 ARE, 66 C.ARE

Confini: STRADA COMUNALE STAZIONE E ALTRI FONDI DI PROPRIETA' ALIENA di cui alle part.IIe 356 e 357 lato sud, 879,877, 672, 548 lato nord

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le colture riportate negli atti catastali non corrispondono a quelle effettive sul sito che è di un terreno incolto, Regularizzabili mediante: presentazione all'AdE del modello 26

Descrizione delle opere da sanare: riportare le colture praticate in sito

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: le qualità dei terreni non corrispondono alla coltura praticata che sono di terreni incolti

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

ZONA AGRICOLA DEL COMUNE DI AMOROSI

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** centro edificato di Telese e Amorosi .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** a breve distanza dalla stazione ferroviaria RFI di Amorosi

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN TERRENO INCOLTO CON OPERE EDILIZIE DA DEMOLIRE

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [ ] contro [ ]; TRASCRIZIONI CONTRO = pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Benevento il 6 marzo 2018, repertorio n.833, trascritto in Benevento il 28 marzo 2018 ai n.ri 3181/2654 e rettificato con nota di trascrizione in data 29 marzo 2018 ai n.ri 3304/2764 in quanto nella nota originaria, per mero errore materiale, erano stati indicati immobili siti in Comune di Amorosi mentre il Comune corretto era Telese Tenne, contro [ ], sopra generalizzato e a favore della società [ ] con sede in Flumeri (AV) avente ad oggetto tutti gli immobili descritti nella presente certificazione; == decreto di sequestro conservativo, su quanto descritto sub e), emesso dal Tribunale di Benevento in data 29 marzo 2014, trascritto in Benevento il 1° aprile 2014 ai n.ri 3606/2975, contro [ ], sopra generalizzato e a favore dell'ERARIO DELLO STATO, con sede in Roma; == decreto di espropriazione per pubblica utilità su quanto descritto sub o) ed r), trascritto in data 20 dicembre 2001 ai n.ri 13559/11459, contro [ ] il [ ] ed a favore del DEMANIO DELLO STATO RAMO BONIFICHE, con sede in Roma. Con tale trascrizione veniva costituita servitù di acquedotto per mq. 200 su quanto descritto sub r) e mq.54 su quanto descritto sub o); Sul diritto di usufrutto pari ad un mezzo (1/2) dell'intero sulle consistenze originarie di quanto descritto sub 1), g) h) ed 1) e su quanto descritto sub i) risultano trascritte le seguenti formalità: - pignoramento esattoriale emesso dalla società [ ], con sede in Montesarchio (BN), codice fiscale [ ], contro [ ], nato a [ ], trascritto in Benevento il 1° agosto 1991 ai n.ri 7153/6127; - pignoramento esattoriale emesso dalla società [ ], con sede in Montesarchio (BN), codice fiscale [ ], contro [ ], nato a [ ], trascritto in Benevento il 28 novembre 1991 ai n.ri 10639/9101; pignoramento esattoriale emesso dalla società [ ], con sede in Montesarchio (BN), codice fiscale [ ], contro [ ], nato a Maddaloni il 9 maggio 1915, trascritt,~ Benevento il 25 marzo 1992 ai n.ri 3623/3294; - pignoramento esattoriale emesso dalla società [ ], con sede in Montesarchio (BN), codice fiscale [ ], contro [ ], [ ], trascritto in Bene-

vento il 24 luglio 1992 ai n.ri 7158/6342; - pignoramento esattoriale emesso dalla società [REDACTED], [REDACTED], contro [REDACTED], trascritto in Benevento il 23 ottobre 1992 ai n.ri 9646/8513; ISCRIZIONI = ipoteca volontaria iscritta in Benevento il 10 agosto 2015 ai n.ri 7650/698 per € 300.000,00 (euro trecentomila) a favore della società [REDACTED] —

a garanzia di un capitale di € 219.804,77 (euro duecentodiciannovemilaottocentoquattro e centesimi settantasette) giusta atto per Notaio Daniela Augelletta di Lavello del 28 luglio 2015, repertorio n.24, registrato in Melfi il 10 agosto 2015 al n. 2123, gravante su quanto descritto sub i), g),1), f), h) m) ed n). .

**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:**

**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:** -== su quanto descritto sub m) ed n): - atto di donazione per Notaio Claudio Cusani di Solopaca del 2 dicembre 2013, repertorio 44.932, registrato in Benevento il 5 detti al n. 9011 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9908/13504, con il quale i coniugi [REDACTED] [REDACTED], nato ad Amorosi (BN) il [REDACTED] e [REDACTED] donavano quanto descritto al figlio [REDACTED]; - atto di compravendita per Notaio Pasquale Colella di Solopaca del 13 dicembre 1975, registrato in Benevento il 22 detti al n. 5799 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9305/8489 con il quale i coniugi [REDACTED] -2--- -. [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano da [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], quanto descritto sub m) ed n); **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:****Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	ZONA AGRICOLA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	ZONA AGRICOLA LR 14/82
Altro:	POSSIBILITÀ DI REALIZZARE CASE ABITATIVE ALL'IMPRESITTORE AGRICOLO E CAPANNONI ARTIGIANALI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

TERRENO AGRICOLO UBICATO ALLA C.DA STAZIONE DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI, SUL FONDO SI TROVANO OPERE EDILIZIE ASSOGGETTATE A ORDINE DI DEMOLIZIONE (quantificate in €3000,00)

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: AMOROSI - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.666,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia SUBORIZZONTALE

Tessitura prevalente TERRENO A GRANA FINE DI TIPO SABBIOSO

Sistemazioni agrarie NESSUNA

Sistemi irrigui presenti ACQUEDOTTO CONSORTILE SANNIO ALIFANO

Colture erbacee NESSUNA

Colture arboree NESSUNA  
Selvicolture ABBANDONATO

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI ABBANDONO CON VEGETAZIONE AL SOPRASSUOLO E PERICOLO DI INCENDIO ESTIVO CON PROBABILE POSSIBILITÀ DI DANNO AI FONDI LIMITROFI

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AGRICOLA	sup reale netta	6.666,00	1,00	6.666,00
		<b>6.666,00</b>		<b>6.666,00</b>

#### Accessori

A

1. 22

Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BN;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del registro di BN;

Ufficio tecnico di AMOROSI (ARCH. GIOVANNI RAGONE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TELESE T. (OBIETTIVO CASA, GETA IMMOBILIARE, MEDIATORI LOCALI ECC... ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €20,00/ m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE ULTRAVENTENNALE nel settore immobiliare e quaque ctu presso il tribunale di BN, Corte d'Appello di Na .

**8.3 Valutazione corpi:**

Si adotta il valore di €20,00 al m<sup>2</sup> in quanto nel comune di Telese T. in zona agricola a seguito del passaggio del doppio binario RFI il terreno in zona agricola è stato valutato a €30,00 al m<sup>2</sup>. Lo stesso valore è stato adottato per l'area asservita alla costruzione della Chiesa di Telese alla contrada Piana. Per le aree agricole comunque si paga il valore ai fini IMU pari a 15 €/m<sup>2</sup>. Siccome il comune di Amorosi ricade nel medesimo comprensorio di quello di Telese T. si possono adottare i medesimi valori, e difatti, il confronto tra i beni immobili ha condotto al valore di **€20,00/m<sup>2</sup>**.

Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile.

**A. agricolo con annesso 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>AGRICOLA</b>	<b>6.666,00</b>	<b>€ 20,00</b>	<b>€ 133.320,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.320,00
Valore corpo	€ 133.320,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 133.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.320,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo con annesso 22	6.666,00	€ 133.320,00	€ 133.320,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 19.998,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 300,00
Spese per epurare il lotto	€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 109.522,00</b>
---	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Per il proprietario è un bene personale e agisce da privato venditore



Beni in **Amorosi (BN)**  
Località/Frazione  
via Telese 133

**Lotto 003 (A,B,C,D,E,F,G,H,I),**

**CORPI VENDIBILI ANCHE AUTONOMAMENTE IN QUANTO CONNESSI AL  
BCNC fg.7 di Amorosi p.lle 162 sub.47, 163 e 164;**

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 popolare [A4] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: 1) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano SI-T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, particella **162 sub 53** (categoria C/2), rendita € 195,22, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T-1, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, particella **162 sub 54** (categoria A/2), rendita € 242,73, proprietà per i 1/1 in regime di separazione dei beni;

I DUE IMMOBILI DERIVANO DALLA DIVISIONE OPERATA DI UFFICIO DAL CATASTO DELLA P.LLA 48 PRECEDENTEMENTE ACCATASTATA CHE IL CATASTO SI RIPETE, IN SEDE DI VERIFICA HA TRASFORMATO NEI DUE SUBB. FITTIZI 53 E 54. IL SOTTOSCRITTO CTU INCARICATO DI EFFETTUARE LA VARIAZIONE CATASTALE NON HA RICEVUTO IL RELATIVO COMPENSO DAL CREDITORE PERTANTO SI RIMETTE LA STIMA DELLA P.LLA 162 SUBB.53 E 54 CONSIDERANDO L'ORIGINARIO SUBALTERNO 48, TENENDO PRESENTE CHE IN SEDE DI VENDITA L'AGGIUDICATARIO VERRÀ ONERATO DEL RELATIVO ACCATASTAMENTO PER VARIAZIONE CATASTALE DELLA P.LLA ORIGINAIA 48 SUDDIVISA IN SUBB.53 E 54.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 162, subalterno 53 E 54 (EX 48) , indirizzo VIA TELESE , piano S1-T-1, comune AMOROSI, categoria A/4, classe 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL CATASTO NON HA CONVALIDATO IL SUB.48 CHE HA SCISSO IN SUBB.53 E 54 PERTANTO VA RIPRESENTATA LA VARIAZIONE CATASTALE

Regolarizzabili mediante: presentazione all'AdE DELLA VARIAZIONE CATASTALE;

Descrizione delle opere da sanare: riportare LA CONSISTENZA CON LE EFFETTIVE DESTINAZIONI D'USO COME PRESENTI IN SITO

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: IL FABBRICATO è CONNESSO ALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO FG.7 P.LLA 47 E P.LLA 163 CHE IMMETTONO ALLA VIABILITÀ ORDINARIA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: 1) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n° 133, piano T, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 26** (categoria C/2), rendita € 54,23, proprietà per 1000/1000; DETTO IMMOBILE NON È STATO RINVENUTO NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE RELATIVO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO. **SI ESEGUE LA STIMA AI SOLI FINI DELL'IN-CARICO RICEVUTO.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 162, subalterno 26, indirizzo VIA TELESE , piano T, comune AMOROSI, categoria C/2, classe 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IN CATASTO NON È PRESENTE DETTO IMMOBILE MA ESISTE NELLA DOCUMENTAZIONE LA PLAMIMETRIA DELL'IMMOBILE MA NON VI È NELL'ELABORATO PLANIMETRICO PERTANTO VA RIPRESENTATA LA VARIAZIONE CATASTALE.

Regolarizzabili mediante: presentazione all'AdE della VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: riportare LA ESATTA CORRISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: IL FABBRICATO è CONNESSO ALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO FG.7 P.LLA 47 E P.LLA 163 CHE IMMETTONO ALLA VIABILITÀ ORDINARIA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: 3) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 27** (categoria C/6), rendita € 46,33, proprietà per 1000/1000;

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 162, subalterno 27, indirizzo VIA TELESE , piano S1-T-1, comune AMOROSI, categoria C/6, classe 1

**Conformità catastale:**

Note: IL FABBRICATO È ANNESSO ALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO FG.7 P.LLA 47 E P.LLA 163 CHE IMMETTONO ALLA VIABILITÀ ORDINARIA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: 4) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 28** (categoria A/6), rendita € 25,82, proprietà per 1000/1000;

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 162, subalterno 28, indirizzo VIA TELESE , piano T, comune AMOROSI, categoria A/6, classe 1

Note: IL FABBRICATO È ANNESSO ALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO FG.7 P.LLA 47 E P.LLA 163 CHE IMMETTONO ALLA VIABILITÀ ORDINARIA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano 1, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 29** (categoria A/2), rendita € 267,01, proprietà per 1000/1000;

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 162, subalterno 29, indirizzo VIA TELESE , piano T-1, comune AMOROSI, categoria A/2, classe 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F.****Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: 5) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 30** (categoria A/6), rendita € 51,65, proprietà per 1000/1000;

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 7, particella 162, subalterno 30, indirizzo VIA TELESE, comune amorosi, categoria A/6

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale IN QUANTO VI È UN SERVIZIO IGIENICO (SOTTOSCALE) NON ACCATASTATO

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: IL FABBRICATO È CONNESSO ALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO FG.7 P.LLA 47 E P.LLA 163 CHE IMMETTONO ALLA VIABILITÀ ORDINARIA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: G.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: 9) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T-1, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 50** (categoria A/2), rendita € 113,62, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 162, subalterno 50, indirizzo VIA TELESE , piano T-1, comune AMOROSI, categoria A/2, classe 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: H.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 51** (categoria C/6), rendita 502,77, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 162, subalterno 51, indirizzo VIA TELESE , piano T, comune AMOROSI, categoria C/6, classe 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: I.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037 frazione: , VIA TELESE 133**

Note: 7) immobile sito in Amorosi (BN), alla Via Telese n.° 133, piano T, individuato in catasto fabbricati al foglio 7, **particella 162 sub 9** (categoria C/2), rendita € 30,37, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 162, subalterno 9, indirizzo VIA TELESE , piano T, comune AMOROSI, categoria C/2, classe 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

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

ZONA RESIDENZIALE DEL COMUNE DI AMOROSI

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centro edificato di Telese e Amorosi .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

**Identificativo corpo: C**

**Garage o autorimessa [G] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

**Identificativo corpo: D**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

**Identificativo corpo: E**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

**Identificativo corpo: F**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

**Identificativo corpo: G**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

**Identificativo corpo: H**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

**Identificativo corpo: I**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: DEBITORE ( ) DETIENE IL POSSESSO DEL BENE CHE È UN IMMOBILE COMPRESO NELLA SAGOMA DELLA P.LLA 162

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### TRASCRIZIONI A FAVORE

= su quanto descritto sub a), b), c), d) ed e):

- **atto di compravendita** per Notaio Luigi Michele Delli Veneri di San Giorgio del Sannio in data 3 agosto 1998, repertorio n.43462, trascritto in Benevento il 5 agosto 1998 ai n.ri 7843/6668, con il quale acquistava quanto detto da , ;

- **atto di compravendita** a rogito del detto Notaio Luigi Michele Delli Veneri di San Giorgio del Sannio del 13 gennaio 1981, registrato a Cerreto Sannita il 20 detti al e trascritto in Benevento il 23 detti al n. 768/704, con il quale cesco acquistava quanta detto da ,

quanto descritto sub f) g) h) i) l)

- **atto di donazione** per Notaio Claudio Cusani di Solopaca del dicembre 2013, repertorio 44.932, registrato in Benevento il 5 detti al n.9011 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9908/13504, con il quale i coniugi il e donavano, quanto descritto, al figlio ;

- **successione legittima** alla madre , (BN) il 26 maggio 1913 ed ivi deceduta il 10 maggio 1975 (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Benevento classificata al n. 71 del vol. 346 e trascritta in Benevento il 1° giugno 1976 ai n.ri 4370/4047), con la quale a pervenivano i diritti di nuda proprietà pari ad un mezzo (1/2) dell'intero e di piena proprietà pari ad un mezzo (1/2) dell'intero di quanto descritto sub 1), g), h) ed i), nella originaria consistenza, e quanto descritto sub i);

- **ricongiungimento dell'usufrutto vitalizio pari alla metà (1/2) alla nuda pro-**

**prietà**, di quanto descritto • sub f), g), h) ed l), nella originaria consistenza, e [REDACTED] i), a seguito del decesso del padre [REDACTED] ([REDACTED]-loni, 9 maggio 1915) avvenuto in data 24 gennaio 1998. Tale usufrutto era stato devoluto allo Stato italiano, in conseguenza di infruttuoso incanto, giusta **decreto** emesso dalla Pretura di Benevento, Sezione Distaccata di Guardia Sanframondi il 23 giugno 1993 n.6563/93E - Cro. n. 40771, trascritto in Benevento il 7 luglio 1993 ai n.ri 6021/5280;

**== su quanto descritto sub m) ed n):**

- **atto di donazione** per Notaio Claudio Cusani di Solopaca del 2 dicembre 2013, repertorio 44.932, registrato in Benevento il 5 detti al n. 9011 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9908/13504, con il quale i coniugi [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] donavano quanto descritto al figlio [REDACTED];

- **atto di compravendita** per Notaio Pasquale Colella di Solopaca del 13 dicembre 1975, registrato in Benevento il 22 detti al n. 5799 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9305/8489 con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] e [REDACTED], il [REDACTED] e [REDACTED] il quanto descritto sub m) ed n);

su quanto descritto sub o) e p): -

- **atto di donazione** per Notaio Claudio Cusani di Solopaca del dicembre 2013, repertorio 44.932, registrato in Benevento il 5 detti al n. 9011 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9908/13504, con il quale i coniugi [REDACTED], il [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] (donavano quanto descritto al figlio [REDACTED];

- **atto di compravendita** per Notaio Gabriele Marinaro di Guardia Sanframondi dell'8 marzo 1983, registrato a Cerreto Sannita 1116 marzo 1983 ai n.ri 255 e trascritto in Benevento il 25 detti ai n.ri 2981/2715 con il quale i coniugi [REDACTED] [REDACTED], in [REDACTED] comunione, acquistava, da [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED]-prile 1942, quanto descritto sub o) e p);

su quanto descritto sub **q)** ed r):

atto di donazione per Notaio Claudio Cusani di Solopaca del 2 dicembre 2013, repertorio 44.932, registrato in Benevento il 5 detti al n. 9011 ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 9908/13504, con il quale i coniugi [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]

donavano quanto descritto al figlio [REDACTED];

– successione legittima alla madre [REDACTED], [REDACTED] (BN)  
(dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Benevento classificata al n. 71 del vol. 346 e trascritta in Benevento il 1° giugno 1976 ai n.ri 4370/4047), con la quale a [REDACTED] [REDACTED] pervenivano i diritti di nuda proprietà pari ad un mezzo (1/2) dell'intero e di piena proprietà pari ad un mezzo (1/2) dell' intero di quanto descritto;

– **ricongiungimento dell'usufrutto vitalizio pari alla metà (1/2) alla nuda proprietà**, su quanto descritto, a seguito del decesso dei padre [REDACTED] ([REDACTED]) avvenuto in data 24 gennaio 1998. Tale usufrutto era stato devoluto allo Stato italiano, in conseguenza di infruttuoso incanto, **decreto** emesso dalla Pretura di Benevento, Sezione Distaccata di Guardia Sanframondi il , 3`0' n.55631938 — Cro. n. 40771, trascritto in Benevento il 7 luglio 1993 ai n.ri 6021/5280;

- **Trascrizione pregiudizievole:**

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

= **pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Benevento il 6 marzo 2018, repertorio n.833, trascritto in Benevento il 28 marzo 2018 ai n.ri 318112654 e rettificato con nota di trascrizione in data 29 marzo 2018 ai n.ri 3304/2764 in quanto nella nota originaria, per mero errore materiale, erano stati indicati immobili siti in Comune di Amorosi mentre il Comune corretto era Telese Tenne, contro [REDACTED], sopra generalizzato e a favore della società [REDACTED] con sede in Flumeri (AV) avente ad oggetto tutti gli immobili descritti nella presente certificazione;

== **decreto di sequestro conservativo, su quanto descritto sub e)**, emesso dal Tribunale di Benevento in data 29 marzo 2014, trascritto in Benevento il 1° aprile 2014 ai n.ri 3606/2975, contro [REDACTED], sopra generalizzato e a favore dell'ERARIO DELLO STATO, con sede in Roma;

== **decreto di espropriazione per pubblica utilità su quanto descritto sub o) ed r)**, trascritto in data 20 dicembre 2001 ai n.ri 13559/11459, contro [REDACTED] [REDACTED], nato ad Amorosi (BN) il [REDACTED] ed a favore del DEMANIO DELO STATO RAMO BONIFICHE, con sede in Roma. Con tale trascrizione veniva costituita servitù di acquedotto per mq. 200 su quanto descritto **sub r)** e mq.54 su quanto descritto **sub o)**; Sul diritto di usufrutto pari ad un mezzo (1/2) dell'intero sulle

consistenze originarie di quanto descritto sub 1), g) h) ed 1) e su quanto descritto sub i) risultano trascritte le seguenti formalità:

- **pignoramento esattoriale** emesso dalla società [REDACTED],  
[REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], na-  
to a [REDACTED], trascritto in Benevento il 1° agosto 1991 ai n.ri  
7153/6127;

- **pignoramento esattoriale** emesso dalla società [REDACTED],  
[REDACTED], contro [REDACTED], na-  
to a [REDACTED], trascritto in Benevento il 28 novembre 1991 ai  
n.ri 10639/9101;

**pignoramento esattoriale** emesso dalla società [REDACTED],  
[REDACTED], contro [REDACTED], na-  
to a [REDACTED], trascritt,~ Benevento il 25 marzo 1992 ai n.ri  
3623/3294; - pignoramento esattoriale emesso dalla società [REDACTED], con  
[REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] -  
[REDACTED], trascritto in Benevento il 24 luglio 1992  
ai n.ri 7158/6342;

- pignoramento esattoriale emesso dalla società [REDACTED], con sede in  
[REDACTED] e [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED]-  
[REDACTED], trascritto in Benevento il 23 ottobre 1992 ai n.ri  
9646/8513;

### **ISCRIZIONI**

= ipoteca volontaria iscritta in Benevento il 10 agosto 2015 ai n\_ri 7650/698 per €  
300.000,00 (euro trecentomila) a favore della società [REDACTED]

, a garanzia di un capitale

€ 219.804,77 (euro duecentodiciannovemilaottocentoquattro e centesimi settan-  
tasette) giusta atto per notaio Daniela Augelletta di Lavello del 28 luglio 2015, re-  
pertorio n.24, registrato in Melfi il 10 li gusto 2015 al n. 2123, gravante su quanto  
descritto sub i), g), 1), f), h) m) ed n).

Avellino, li ventidue giugno duemiladiciotto

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**

**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

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**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

**Identificativo corpo: C**

**Garage o autorimessa [G] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**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

**Identificativo corpo: D**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**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

**Identificativo corpo: E**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**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

**Identificativo corpo: F**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**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

**Identificativo corpo: G**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**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

**Identificativo corpo: H**

**Scuderie e Stalle [C6] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**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

**Identificativo corpo: I**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN), VIA TELESE 133**  
**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: vedi paragrafo precedente**

**Dati precedenti relativi ai corpi: I**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Garage o autorimessa [G] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: H**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Amorosi (BN) CAP: 82037, VIA TELESE 133**

Numero pratica: NESSUNA

**Dati precedenti relativi ai corpi: I**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Abitazione di tipo rurale [A6]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Abitazione di tipo rurale [A6]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Scuderie e Stalle [C6]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: H**

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

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: I**

### **7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	ZONA RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	RECUPERO VOLUME ESISTENTI
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	ZONA RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	RECUPERO VOLUME ESISTENTI
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	ZONA RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero volume esistenti
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:

Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	RECUPERO VOLUME ESISTENTI
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero volume esistenti
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E****Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero volume esistenti
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: F****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero volume esistenti
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: G****Scuderie e Stalle [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero volume esistenti
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: H****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG DI AMOROSI
Zona omogenea:	RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A
Norme tecniche di attuazione:	ZONA RESIDENZIALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	PUC ADOTTATO IN CORSO DI CAMBIAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero volume esistenti
Altro:	POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURARE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE COMPRESO IN UN FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: I**

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

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **369,00**

E' posto al piano: S1 T 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	impianto di vecchia realizzazione

**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
---	----

**SUPERFICIE COMMERCIALE AL LORDO DELLA MURATURA**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	121,00	1,00	121,00
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	147,00	1,00	147,00
TERRAZZO E BALCONE	superf. esterna lorda	38,00	0,30	11,40
CANTINA SEMNITERRATO	superf. esterna lorda	63,00	0,50	31,50
		<b>369,00</b>		<b>310,90</b>

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori NON PRESENTI**

A

1. 22

Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	impian6to di vecchia realizzazione

#### 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
---	----

## SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	36,00	1,00	36,00
		<b>36,00</b>		<b>36,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box (vedi paragrafo precedente)

Sottocategoria: Autorimesse

**Accessori**

B

1. 22

Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Garage o autorimesse [G]** di cui al punto C

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

#### **Impianti:**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

#### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	impianto di vecchia realizzazione

#### **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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup lorda di	28,00	1,00	28,00

	pavimento			
		28,00		28,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale (per la valutazione vedi il paragrafo precedente)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

C

1. 22 Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **D**

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: S1 T 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

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

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

Note	impianto di vecchia realizzazione
------	-----------------------------------

**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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
		<b>34,00</b>		<b>34,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale (vedi paragrafo seguente)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

D

1. 22 Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di in-

dagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: T 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	impianto di vecchia realizzazione

#### 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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	194,00	1,00	194,00
		<b>194,00</b>		<b>194,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale (per la valutazione vedi il paragrafo seguente)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

E

1. 22 Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **F**

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	impianto di vecchia realizzazione

##### 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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
		<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale (per la valutazione vedi il paragrafo seguente)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

F

1. 22 Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: T 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	impianto di vecchia realizzazione

**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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	44,00	1,00	44,00
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	64,00	1,00	64,00
		<b>108,00</b>		<b>108,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale (per la valutazione vedi il paragrafo seguente)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

G

1. 22

Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

nante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Stalla [C6]** di cui al punto **H**

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **348,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	impian6to di vecchia realizzazione

#### 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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	348,00	1,00	348,00
		<b>348,00</b>		<b>348,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale (per la valutazione vedi il paragrafo seguente)

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**Accessori**

H

1. 22 Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

PORZIONE DI FABBRICATO UNITÀ AUTONOMA UBICATO ALLA VIA TELESE 133 DI AMOROSI RAGGIUNGIBILE DALL'OMONIMA STRADA COMUNALE E A CONFINE CON ALTRI BENI IMMOBILI,

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE CON ECCENTUATA VETUSTÀ ALLA MURATURA PAVIMENTI E TETTO

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Impianto di vecchia realizzazione

#### 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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
		<b>34,00</b>		<b>34,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale (per la valutazione vedi il paragrafo seguente)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

I

1. 22 Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BN;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del registro di BN;

Ufficio tecnico di AMOROSI (ARCH. GIOVANNI RAGONE);

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: TELESE T. (OBIETTIVO CASA, GETA IMMOBILIARE, MEDIATORI LOCALI ECC... ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m<sup>2</sup>): €500,00/ m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE ULTRAVENTENNALE nel settore immobiliare e quaale ctu presso il tribunale di BN, Corte d'Appello di Na .

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo: secondo semestre 2018

Zona: Amorosi (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: extra urbana, zona agricola Superficie di riferimen-

to: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min e max (€/m<sup>2</sup>): (910,00 a 1000,00) €/m<sup>2</sup>

Destinazione d'uso: Residenziale in zona centrale con stato di manutenzione ordinaria si perviene ad un valore variabile da (910,00 a 1000,00) €/m<sup>2</sup>

La seconda ricerca delle quotazioni immobiliari, seguendo i dati del Borsino Immobiliare Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: primo semestre 2018

Zona: Amorosi (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: extra urbana, zona agricola Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 738,00

Valore di mercato max (€/mq): 837,00

La terza ricerca è stata condotta contattando le agenzie immobiliari di zona e agenzie limitrofe

Valori relativi all'Agenzia Immobiliare di zona

Periodo: secondo semestre 2018 Zona: Amorosi (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: extra urbana, zona agricola Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00 Valore di mercato max (€/mq): 1'000,00

Per calcolare il valore di mercato, è stata elaborata una media fra i tre valori di minimo e massimo rilevati e tenendo presente della vetustà del fabbricato;

Si adotta il valore di **€.600,00 al m<sup>2</sup>** in quanto nel Comune di Amorosi in zona di centro storico e tenendo presente del precario stato di manutenzione attuale delle unità immobiliari comprese nel fabbricato che necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per il subalterno 50, in buono stato di manutenzione si adotta un valore di **€.900,00 /m<sup>2</sup>**.

Per i depositi a piano terra si adotta un valore di **€.500,00 /m<sup>2</sup>**.

Per la stalla al piano terra si adotta un valore di **€.350,00 /m<sup>2</sup>**.

Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.540,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO PRIMO	121,00	€ 600,00	€ 72.600,00
PIANO TERRA	147,00	€ 600,00	€ 88.200,00
TERRAZZO E BALCONE	11,40	€ 600,00	€ 6.840,00

CANTINA	31,50	€ 600,00	€ 18.900,00
SEMINITERRATO			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.540,00
Valore corpo			€ 186.540,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 186.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.540,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	36,00	€ 500,00	€ 18.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

**C. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	28,00	€ 500,00	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

**D. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	34,00	€ 500,00	€ 17.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.000,00
			€ 0,00
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

**E. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO PRIMO	194,00	€ 600,00	€ 116.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 116.400,00
Valore corpo	€ 116.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 116.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.400,00

**F. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	47,00	€ 500,00	€ 23.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 23.500,00
Valore corpo	€ 23.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.500,00

**G. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO PRIMO	44,00	€ 900,00	€ 39.600,00
PIANO TERRA	64,00	€ 600,00	€ 38.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.000,00
	€ 0,00
Valore corpo	€ 78.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.000,00

**H. stalla [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	348,00	€ 350,00	€ 121.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 121.800,00
	€ 0,00
Valore corpo	€ 121.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 121.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 121.800,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	34,00	€ 500,00	€ 17.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.000,00
aumento di € 0.00	€ 0,00
Valore corpo	€ 17.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	310,90	€ 186.540,00	€ 186.540,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	36,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
C	Garage o autorimessa [G]	28,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
D	Abitazione di tipo rurale [A6]	34,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
E	Abitazione di tipo civile [A2]	194,00	€ 116.400,00	€ 116.400,00
F	Abitazione di tipo rurale [A6]	47,00	€ 23.500,00	€ 23.500,00
G	Abitazione di tipo civile [A2]	108,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00
H	Stalla [C6]	348,00	€ 121.800,00	€ 121.800,00
I	Magazzini e locali di deposito [C2]	34,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00

**€ 592.240,00****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )

€ 88.836,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 2.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: IMMOBILE AUTONOMO fruibile attraverso gli spazi comuni

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 490.204,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

Per il proprietario è un bene personale e agisce da privato venditore

- 1) Nomina del GE dr. M. Cuoco e successivo incarico conferito con ritiro della produzione agli atti del Tribunale;
- 2) Documentazione catastale (elaborato planimetrico, planimetrie, mappe ecc) ;
- 3) foto dello stato dei luoghi con didascalia fotografica;
- 4) attestazione di prestazione energetica (APE) per gli immobili oggetto della presente procedura Amorosi fg.7 p.lla 162 sub.48, sub.29 e sub.50;
- 5) documentazione tecnico amministrativa rilasciata dal comune di Telese e dal Comune di Amorosi;
- 6) valori OMi Amorosi zona centrale;

7) specifica competenze professionali;

Data generazione:  
09-12-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Romano**